

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg

-22- Amtsgericht Hamm

Postfach 1141
59001 Hamm

Datum: 15.01.2025
Az. des Gerichts: 22 K 15/24
Gutachten-Nr.: KI202409129

GUTACHTEN (Internetversion, unvollständig)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Gebäudekomplex (bestehend aus mehreren zusammenhängenden Gebäuden mit gemeinsamer Haustechnik) bebaute Grundstück
in 59067 Hamm, Viktoriastraße 12-14



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.11.2024 (überwiegend ohne Innenbesichtigung) ermittelt mit rd.

783.000 €.

Ausfertigung als Internetversion

Teile dieser Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.

Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.

Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Hamm einsehen.

Vogelbruch 4 | 59759 Arnsberg
Telefon: 02932 / 4658979

E-Mail: mail@keuthen-bewertung.de | Internet: www.keuthen-bewertung.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtblatt	7
2	Haftung/Weitergabe an Dritte	9
3	Immobilienmarkt und Zinsniveau	10
4	Allgemeine Angaben	11
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	11
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	11
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	13
5	Grund- und Bodenbeschreibung	15
5.1	Lage.....	15
5.1.1	Großräumige Lage	15
5.1.2	Kleinräumige Lage.....	16
5.2	Gestalt und Form.....	16
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
5.4	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.....	17
5.5	Schutzgebiete	18
5.6	Privatrechtliche Situation	18
5.7	Öffentlich-rechtliche Situation.....	19
5.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
5.7.2	Bauplanungsrecht.....	19
5.7.3	Bauordnungsrecht	20
5.8	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
5.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
5.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
6	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	23
6.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	23
6.2	Wohn- und Geschäftshaus	23
6.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
6.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	24
6.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
6.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
6.2.5	Raumausstattungen und Ausbaurzustand.....	25
6.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	25
6.2.5.2	Teestube (Gewerbeinheit).....	25
6.2.5.3	Wohnungen	26
6.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	26
6.3	Mehrfamilienhaus	26
6.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
6.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	27
6.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	27

6.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	28
6.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	28
6.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	28
6.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	29
6.4	Mehrfamilienhaus (Hofgebäude)	29
6.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	29
6.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	30
6.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	30
6.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	31
6.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	31
6.4.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	31
6.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	32
6.5	Nebengebäude	32
6.6	Außenanlagen	32
7	Ermittlung des Verkehrswerts.....	33
7.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	33
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	33
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	33
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	33
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	34
7.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	34
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	34
7.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	35
7.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	36
7.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	36
7.3.2	Ableitung des marktkonformen Bodenwertes.....	36
7.3.3	Nutzung des Grundstücks	36
7.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	38
7.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
7.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	38
7.4.3	Ertragswertberechnung	41
7.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	42
7.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	46
7.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	47
7.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
7.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	47
7.6.3	Ertragswertberechnung	47
7.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	48
7.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	50
7.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	51
7.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	51

7.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	51
7.8.3	Ertragswertberechnung	51
7.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	52
7.9	Verkehrswert	54
7.9.1	Einzel-Verkehrswerte	56
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	57
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	57
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	57
8.3	Verwendete fachspezifische Software.....	57
9	Verzeichnis der Anlagen.....	58

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bestehend aus mehreren Flurstücken, das mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Mehrfamilienhaus und einem Hofgebäude/Mehrfamilienhaus, bebaut ist. Die Gebäude verfügen über eine gemeinsame Haustechnik. Der Zustand der Gebäude, soweit von außen erkennbar, ist mäßig.
Baujahr:	Haus Nr. 14: ca. 1895 Haus Nr. 12: ca. 1909 Hofgebäude: ca. 1925
Gemarkung:	Hamm
Flur:	35
Flurstück(e):	24, 25, 26, 540
Grundstücksgröße insgesamt:	1.126 m ²
Wohn-Nutzfläche:	Haus Nr. 12: ca. 258 m ² Wohnfläche Haus Nr. 14: ca. 414 m ² Wohnfläche; ca. 208 m ² gewerbliche Nutzfläche Hofgebäude: ca. 430 m ² Wohnfläche
	<p>Hinweis: Die angegebenen Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse grob ermittelt/nachgemessen. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag in der Bauakte nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Grundrissituation und der tatsächlichen Flächen. Es wurde keine der Wohnungen besichtigt. Die Nebenflächen der gewerblich genutzten Fläche wurden ebenfalls nicht besichtigt. Ebenso besteht aufgrund der vorliegenden Grundrisse sowie der fehlenden bzw. dürftigen Unterlagen in der Bauakte eine erhebliche Ungewissheit bezüglich der Genehmigungslage einzelner Einheiten. Laut Angaben des Eigentümers befinden sich im Mansardgeschoss des Hauses N. 14 zwei Wohneinheiten und in dem Teil des Hofgebäudes, der hinter dem Haus Nr. 12 liegt ebenfalls zwei Wohneinheiten. Auf den vorliegenden Grundrissen sind diese Flächen nicht als einzelne Wohneinheiten erkennbar. Im Gutachten werden die Angaben des Eigentümers als richtig unterstellt. Es wird jedoch dringend empfohlen ein Aufmaß vor Ort zu erstellen und die Genehmigungslage der einzelnen Einheiten zu prüfen.</p>
Mietverhältnisse:	Laut Angaben des Eigentümers sind die Einheiten teilweise vermietet, teilweise besteht Leerstand und teilweise bestehen Mietrückstände. Weitergehende Informationen zu den Mietverhältnissen, Leerständen und Mietrückständen wurden auch nach Nachfrage nicht konkret bekannt gemacht.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulastenverzeichnis:	Viktoriastraße 12, Gemarkung Hamm, Flur 12, Flurstücke 24, 25, 26: zu Lasten des Grundstücks sind keine Baulasten eingetragen.
	Viktoriastraße 14, Gemarkung Hamm, Flur 12, Flurstück 540:

Zu Lasten des Grundstücks ist im Baulastenverzeichnis von Hamm eine Baulast unter Nr. 2483 mit folgendem Inhalt eingetragen:

lfd. Nr. 1: Sicherung der Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstücke 22 und 23 südliches Teilgrundstück, zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstücke 22 und 23, nördliches Teilgrundstück, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist. Eingetragen Hamm, den 28.01.1987
Bemerkung: gelöscht am 21.09.87

lfd. Nr. 2: Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung: Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 540; Hamm, den 18.9.87

lfd. Nr. 3: Sicherung der Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 540, zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 539, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist. Eingetragen Hamm, den 09.11.87

Altlastensituation:

Kein konkreter Verdacht;
Aufgrund des benachbarten Industriegeländes, östlich angrenzend zum Bewertungsobjekt, können schädliche Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

Erschließungsbeiträge:

gezahlt

Wertermittlungstichtag:

15.11.2024

Datum der Gutachtenerstattung:

15.01.2025

Verkehrswert:
(inkl. 10 % Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung)

783.000 €

Bodenwertanteil am Verkehrswert:

97.900 €

Wertbestimmendes Verfahren:

Ertragswertverfahren

Zubehör i. S. d. § 97 BGB:

nicht bekannt

2 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

3 Immobilienmarkt und Zinsniveau

Der Immobilienmarkt befand sich in den letzten Jahren in einer Phase der starken Nachfrage, begleitet von einer anhaltenden Preissteigerung. Im Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der stark gestiegenen Inflation zum ersten Mal seit elf Jahren begonnen den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von Null auf 0,5 Prozent zu erhöhen. Daraufhin erfolgten weitere Erhöhungen auf bis zu 4,5% im September 2023. Im Juni 2024 erfolgte die erste Reduzierung um 0,25 Prozentpunkt. Es folgten weitere Reduzierungen im September 2024 um 0,6 Prozentpunkte und im Oktober 2024 um 0,25 Prozentpunkte. Zum Wertermittlungsstichtag liegt er bei 3,40 %. Der gestiegene Leitzins führte im Jahr 2023 und 2024 dazu, dass die Zinsen für Baufinanzierungskredite ebenfalls gestiegen sind, was wiederum dazu führt, dass sich weniger Menschen Immobilienkredite leisten können. Durch die Reduzierung des Leitzinses Mitte und Ende 2024 hat sich die Lage leicht erholt. (Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>, abgerufen am 16.11.2024)

In den letzten Jahren (2017 bis Anfang 2022) lagen die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung zwischen 0,74% und 2,01%. Anfang 2022 stiegen die Zinsen kontinuierlich im Laufe des Jahres an. Im Laufe des Jahres 2023 sind die Baufinanzierungszinsen bei 10-jähriger Sollzinsbindung von Anfang Januar 2023 mit 3,44% teilweise auf 4,05% gestiegen. Zum Wertermittlungsstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,27%. (Quelle: <https://www.interhyp.de/zinsen/>, abgerufen am 16.11.2024)

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat unter anderem zu gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten geführt. Dies trägt ebenfalls dazu bei, dass das für Wohnraum verfügbare Einkommen weiter sinkt. Das ist auch daran zu erkennen, dass die Neubauaktivitäten in Deutschland, gemessen an der Statistik der Baugenehmigungen, deutlich zurückgegangen sind.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten rückt bei den Marktteilnehmern und den finanzierenden Banken die energetische Betrachtung von Gebäuden immer mehr in den Vordergrund. Dies betrifft vor allem ältere, energetisch unsanierte Immobilien.

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut einem Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Mehrfamilienhaus und einem Hofgebäude/Mehrfamilienhaus. Die Gebäude verfügen über eine gemeinsame Haustechnik.
Objektadresse:	Viktoriastraße 12-14 59067 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 7723, lfd. Nr. 11; Grundbuch von Hamm, Blatt 7723, lfd. Nr. 12; Grundbuch von Hamm, Blatt 7723, lfd. Nr. 13; Grundbuch von Hamm, Blatt 7723, lfd. Nr. 15
Katasterangaben:	Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 24, zu bewertende Fläche 352 m ² ; Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 25, zu bewertende Fläche 12 m ² ; Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 26, zu bewertende Fläche 3 m ² ; Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 540, zu bewertende Fläche 759 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Wertermittlungsstichtag:	15.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung un- terstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag.
Qualitätsstichtag:	15.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Ortsbesichtigung:	15.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung sowie überwiegend eine Be- sichtigung der Allgemeinflächen (Treppenhäuser, allgemeine Kellerflächen jedoch nur teilweise) und eine teilweise Innenbe- sichtigung der gewerblichen Fläche im Haus Nr. 14 durchgeführt sowie fotografische Aufnahmen des Bewertungsobjekts angefer- tigt. Es konnte keine Wohneinheit von innen besichtigt werden, weder im Haus Nr. 12, weder im Haus Nr. 14 und weder im Hof- gebäude.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Mieter der Gewerbeinheit Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (Eigentümer Abt. I lfd. Nr. 5)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 22 K 15/24) vom 23. September 2024
- Abdruck des Grundbuchs von Hamm, Blatt 7723, vom 24. September 2024

Durch die Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Es wurden keine Unterlagen oder sonstige Informationen überlassen

Durch den Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Angaben zum Objekt während des Ortstermins
- Es wurden keine Unterlagen überlassen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen:

- © **Daten des Grundstücksmarktbericht 2024** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm, (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – **Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW** (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Kommunalprofil Hamm** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (www.it.nrw.de)
- Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
- Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
- Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, (www.geoportal.de)
- Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
- **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Informationen zum Flurstück** des Liegenschaftskatasters über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- **Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster** des Katasteramtes der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster** mit Flurstücks- und Eigentüternachweis des Katasteramtes der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt Hamm, Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Auskunft aus dem **Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** der Stadt Hamm
- Bescheinigung der Stadt Hamm über **Erschließungs-, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge** (§§ 127 ff. BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz NW)
- Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Hamm
- E-Mail-Auskunft zur **Wohnungsbindung** der Stadt Hamm
- Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Hamm (mit veralteten und im Detail abweichenden Zeichnungen)
- nicht qualifizierter **Mietspiegel der Stadt Hamm**, Stand 01.01.2021
- **Mietspiegel 2023** der Stadt Hamm
- Berechnung der **ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
- **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 23.09.2024 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben
- die Wertminderung durch einzelne Belastungen (aus Abt. II des Grundbuchs) soll jedoch zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden
- alle Objekte sind, auch wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, gesondert zu bewerten

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) falls Baukostenzuschüsse zur Bebauung des Grundbesitzes geleistet worden sind, wird um Mitteilung der Geber gebeten
- b) falls Grundstückszubehör vorhanden ist, wird um gesonderte Bewertung gebeten

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Hinweise zu Baukostenzuschüssen liegen nicht vor
- b) Zubehör konnte anhand der Außenbesichtigung sowie der Besichtigung der Allgemeinflächen nicht festgestellt werden (eine Innenbesichtigung der Wohnungen war nicht möglich)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 22.10.2024 über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zwangsverwaltung bestand nicht. Das Anschreiben an den Eigentümer blieb ohne Reaktion. Zum Termin ist der Eigentümer erschienen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich in einem besonderen Teil des Gutachtens dargestellt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hamm Einwohner ca. 180.849 (Stand 31.12.2022)
Stadtbezirk:	Hamm-Mitte

Hamm ist mit 180.849 Einwohnern (Stand 31.12.2022) auf Platz 17 der insgesamt 60 größten Städte in Nordrhein-Westfalen. Der Anteil der Nichtdeutschen liegt mit 32.567 Einwohnern bei rd. 18 %. Die kreisfreie Stadt Hamm setzt sich aus insgesamt sieben Stadtbezirken zusammen. Angrenzend an Hamm befinden sich im Uhrzeigersinn die Städte/Kreise/Gemeinden: Gemeinde Lippetal, Gemeinde Welver, Stadt Werl, Kreis Soest, Stadt Unna, Gemeinde Bönen, Stadt Kamen, Stadt Bergkamen, Stadt Werne, Gemeinde Ascheberg, Stadt Drensteinfurt und die Stadt Ahlen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Hamm-Mitte. Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2023 – 2030) wird bis zum Jahr 2030 ein Rückgang von rd. 1,0 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote der Stadt Hamm beträgt im Oktober 2024 rd. 8,5 % und somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,5 % und 6,0 %).

Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex der Stadt Hamm bei 84,1 %. Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (in ca. 39 km Entfernung)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (in ca. 104 km Entfernung)
	<u>Bundesstraßen:</u> B63 (in ca. 1,3 km Entfernung)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (in ca. 7,5 km Entfernung) / A1 (in ca. 9,2 km Entfernung)
	<u>Bahnhof:</u> Hamm Westf. Hauptbahnhof (in ca. 1,6 km Entfernung)
	<u>Flughafen:</u> Dortmund (in ca. 27 km Entfernung)

5.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,6 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; Es handelt sich gemäß Mietspiegel 2023 nicht um eine Wohnlage. Die umliegenden Bereiche werden als einfache Wohnlage eingestuft. Daher wird dem Bewertungsobjekt eine einfache Wohnlage zugeordnet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung; angrenzendes befinden sich ein Gewerbe-/Industriegebiet sowie eine Moschee;
Beeinträchtigungen:	Während des Ortstermins waren keine überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchsbelästigung, wahrnehmbar. Gemäß Online-Abfrage unter www.tim.online.nrw.de , abgerufen am 16.11.2024, besteht eine Lärmbeeinträchtigung (Schienenverkehr 24h) von >55dB(A) bis <65 dB(A). Im Übrigen wird unterstellt, dass ggf. vorhandene Immissionen in den von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Bodenrichtwerten berücksichtigt sind.
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 28,8 m, Viktoriastraße; ca. 41,7 m, Brüggenweg <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.126 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	--

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas; Kanalanschluss weitere Anschlüsse sind nicht bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses (Haus Nr. 14) sowie des Hofgebäudes;

teilweise eingefriedet durch Mauerzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Für das Bewertungsgrundstück konnten bezüglich Grundhochwassergefahren keine Daten ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass Grundwasserverhältnisse im Bodenrichtwert berücksichtigt sind. Weitere Informationen wurden vom Unterzeichner nicht eingeholt.

Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/>, abgerufen am 16.11.2024), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen:

- Gasaustritt in Bohrungen

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt, vom 25.10.2024 liegt zum Zeitpunkt der Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten kein Eintrag bezüglich des Bewertungsgrundstücks vor. Es wird darauf hingewiesen, dass ein zukünftiger Eintrag nicht ausgeschlossen werden kann.

Hinweis: Aufgrund des benachbarten Industriegeländes, östlich angrenzend zum Bewertungsobjekt, können schädliche Bodenverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

Es wird in dem Gutachten Altlastenfreiheit unterstellt und es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt. Sollten sich im Nachhinein andere Erkenntnisse ergeben, ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. fortzuschreiben.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

5.4 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Hochwassergefahren:

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 16.11.2024)

Starkregengefahren:

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je

Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur gering von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 16.11.2024)

5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 16.11.2024)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 16.11.2024)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 16.11.2024)

5.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hamm, Blatt 7723, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd. Nr. 13:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben in der

nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Herrschervermerke:	Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.7 Öffentlich-rechtliche Situation

5.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm vom 01.10.2024 wird für folgendes beauskunftet:

Viktoriastraße 12, Gemarkung Hamm, Flur 12, Flurstücke 24, 25, 26: zu Lasten des Grundstücks sind keine Baulasten eingetragen.

Viktoriastraße 14, Gemarkung Hamm, Flur 12, Flurstück 540:
Zu Lasten des Grundstücks ist im Baulastenverzeichnis von Hamm eine Baulast unter Nr. 2483 mit folgendem Inhalt eingetragen:

lfd. Nr. 1: Sicherung der Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstücke 22 und 23 südliches Teilgrundstück, zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstücke 22 und 23, nördliches Teilgrundstück, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist. Eingetragen Hamm, den 28.01.1987
Bemerkung: gelöscht am 21.09.87

lfd. Nr. 2: Das belastete Grundstück ist katasteramtlich fortgeschrieben worden. Neue Bezeichnung: Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 540; Hamm, den 18.9.87

lfd. Nr. 3: Sicherung der Abstandsfläche gemäß § 6 BauO NW auf dem Grundstück Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 540, zugunsten des Grundstücks Gemarkung Hamm, Flur 35, Flurstück 539, gemäß Eintragung im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist. Eingetragen Hamm, den 09.11.87

Denkmalschutz: Laut Denkmalliste der Stadt Hamm (Stand 03.07.2023) ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen. (Online abgerufen am 12.11.2024)

5.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hamm als Mischgebiet (MI) dargestellt. (Online abgerufen am 20.11.2024)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß E-Mail der Stadt Hamm, Stadtplanung Hamm, vom 16.10.2024 wird folgendes beauskunftet:

“für die betreffenden Grundstücksflächen existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sie werden jedoch vom Baugebietsplan der Stadt Hamm vom 19.03.1970 erfasst.

Dieser enthält für den Planungsraum lediglich folgende Bestimmungen: Art baulicher Nutzung: GI (Industriegebiet), geschlossene Bauweise.

Im Falle einer Überplanung der Grundstücke wird es voraussichtlich zu einem Wechsel der Baugebietskategorie kommen. Hierzu können aktuell jedoch noch keine genaueren Angaben gemacht werden.”

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Hamm, Bauverwaltungsamt, Anliegerbeiträge und städtebauliche Verträge vom 10.10.2024 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

Das Grundstück liegt an den öffentl. Erschließungsanlagen Viktoriastraße und Brüggenweg.

I. Erschließungsbeitrag (§§ 127 ff. BauGB)

Erschließungsanlage: Viktoriastraße und Brüggenweg

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.

II. Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG NW)

Der Anschlussbeitrag für die Grundstücksentwässerung fällt nicht mehr an.

III. Straßenbaubeitrag (§ 8 KAG NW)

Erschließungsanlage: Viktoriastraße

Die Straßenbaubeiträge für den im Jahre 1976 durchgeführten Ausbau (Straßenbeleuchtung) sind bezahlt mit insgesamt 146,89 €.

Die Straßenbaubeiträge für den im Jahre 1993 durchgeführten Komplettausbau sind bezahlt mit insgesamt 1.155,46 €.

Der Straßenbaubeitrag für den im Jahre 2013 durchgeführten Ausbau (Straßenbeleuchtung) ist bezahlt mit 180,44 €.

Erschließungsanlage: Brüggenweg

Der Straßenbaubeitrag für den im Jahre 1975 durchgeführten Ausbau (Straßenbeleuchtung) ist bezahlt mit 527,89 €.

Hinweise:

Die in dieser Bescheinigung genannten Beträge beziehen sich

auf das o. g. Grundstück insgesamt und nicht auf eventuelle Teil- bzw. Miteigentumsanteile.

Beitragspflichtig ist in jedem Fall diejenige Person, die im Zeitpunkt des Erlasses des Beitragsbescheides im Grundbuch als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte eingetragen ist.

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beitr.ge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteeinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschl.ge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Gebäudekomplex, bestehend einem Wohn- und Geschäftshaus (Haus Nr. 14), aus einem Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 12) und einem Hofgebäude (Mehrfamilienhaus). Die Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit und verfügen über eine zentrale, gemeinsame Haustechnik (Heizungsanlage), die sich im Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) mit der Hausnummer 14 befindet. Es bestehen Überbauungen der einzelnen Flurstücke. Die Flurstücke 25 und 26 sind zwar nicht bebaut, dienen jedoch zur Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen. Eine Trennung und/oder Aufteilung ist nicht sinnvoll. Alle vier

Flurstücke sollten als eine Einheit erworben werden.

Gemäß Angaben des Eigentümers während des Ortstermins sind die meisten Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit vermietet. Teilweise sind wohl Mieter ausgezogen und die Wohnungen müssen noch durch den Eigentümer geräumt werden. Teilweise werden laut Angaben des Eigentümers keine Mieten gezahlt. Der Sachverständige hat dem Eigentümer einen Vordruck einer Mietaufstellung zur Verfügung gestellt, mit der Bitte diese ausgefüllt einzureichen. Diese Mietaufstellung wurde dem Sachverständigen letztendlich nicht zur Verfügung gestellt. Weitere, genauere Angaben, wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht. Daher besteht eine nicht unerhebliche Ungewissheit bezüglich der tatsächlichen Vermietungssituation.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Wohn- und Geschäftshaus

6.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1895
Modernisierung:	Heizungsanlage (vor ca. 5 Jahren gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.

Wohn-Nutzfläche:

Die angegebenen Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse grob ermittelt/nachgemessen. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag in der Bauakte nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Grundrissituation und der tatsächlichen Flächen. Es wurde keine der Wohnungen besichtigt. Die Nebenflächen der gewerblich genutzten Fläche wurden ebenfalls nicht besichtigt. Ebenso besteht aufgrund der vorliegenden Grundrisse sowie der fehlenden bzw. dürftigen Unterlagen in der Bauakte eine erhebliche Ungewissheit bezüglich der Genehmigungslage einzelner Einheiten. Laut Angaben des Eigentümers befinden sich im Mansardgeschoss des Hauses N. 14 zwei Wohneinheiten. Auf den vorliegenden Grundrissen sind diese Flächen nicht als einzelne Wohneinheiten erkennbar. Im Gutachten werden die Angaben des Eigentümers als richtig unterstellt. Es wird jedoch dringend empfohlen ein Aufmaß vor Ort

zu erstellen und die Genehmigungslage der einzelnen Einheiten zu prüfen. Für die Wertermittlung ist die angegebene Wohnfläche hinreichend genau. Die Wohn- Nutzflächenberechnung ist nur für die Wertermittlung gültig.

Wohnfläche (Wfl.):

Wohnung 1: 1.OG rechts	75 m ²
Wohnung 2: 1.OG mitte	37 m ²
Wohnung 3: 1.OG links	95 m ²
Wohnung 4: 2.OG rechts	75 m ²
Wohnung 5: 2.OG links	132 m ²
Wfl. insgesamt:	414m ²

Nutzfläche (NF):

Teestube EG:	138 m ²
<u>Nebenflächen (Teestube) EG:</u>	<u>70 m²</u>
NF insgesamt:	208 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	Straßenseite unverputzt, gestrichen; Gartenseite verputzt und gestrichen

6.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

6.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Kellerdecke: Kappendecke ansonsten mutmaßlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);

Dachraum begehbar

6.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung (befindet sich im Gebäude Haus Nr. 14). Die zentrale Heizungsanlage versorgt den gesamten Gebäudekomplex (Haus Nr. 12, Haus Nr. 14 und Hofgebäude).
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

6.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

6.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen wurde nicht ermöglicht.

6.2.5.2 Teestube (Gewerbereinheit)

Bodenbeläge:	Teppichboden
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert, tlw. mit Holzverkleidung; in den Sanitärräumen gefliest
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen; tlw. verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. Glasbausteine
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; Holzzargen
sanitäre Installation:	Waschbecken, Stand-WCs mit Spülkasten wandhängend; Pissoir
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	siehe Grundriss

6.2.5.3 Wohnungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung soweit von außen erkennbar; tlw. Glasbausteine
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	siehe Grundrisse
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

6.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	kann aufgrund überwiegend fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden
Bauschäden und Baumängel:	defektes Fallrohr; Putz- und Farbabplatzungen sowie Risse an der Fassade; Schaden an der Decke im Treppenhaus im 1. OG
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, mäßig

6.3 Mehrfamilienhaus

6.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1909, genaues Baujahr nicht ermittelbar
Modernisierung:	leicht renoviert. Neues Laminat in den Wohnungen und neue Bänder innerhalb der letzten 4-5 Jahre (gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen:	Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer

Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.

Wohnfläche (Wfl.):

Die angegebenen Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse grob ermittelt/nachgemessen. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag in der Bauakte nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Grundrissituation und der tatsächlichen Flächen. Es wurde keine der Wohnungen besichtigt. Für eine vermögensmäßige Disposition wird ein Aufmaß vor Ort empfohlen. Für die Wertermittlung ist die angegebene Wohnfläche hinreichend genau. Die Wohnflächenberechnung ist nur für die Wertermittlung gültig.

Wohnfläche (Wfl.):

Wohnung 1 EG links:	62 m ²
Wohnung 2 EG rechts:	24 m ²
Wohnung 3 1.OG links:	51 m ²
Wohnung 4 1.OG rechts:	45 m ²
Wohnung 5 DG links:	44 m ²
<u>Wohnung 6 DG rechts:</u>	<u>32 m²</u>
Wfl. insgesamt:	258 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

6.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigegeführten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

6.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Mauerwerk (Art und Ausführung nicht bekannt)
Innenwände:	Art und Ausführung nicht bekannt
Geschossdecken:	mutmaßlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht bekannt

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton) soweit erkennbar

6.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Zählerschrank Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung (befindet sich im Gebäude Haus Nr. 14). Die zentrale Heizungsanlage versorgt den gesamten Gebäudekomplex (Haus Nr. 12, Haus Nr. 14 und Hofgebäude).
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

6.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**6.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen wurde nicht ermöglicht.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung soweit von außen erkennbar
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> einfache Holztür
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

6.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden
Bauschäden und Baumängel:	defekte Dachrinne; Putz- und Farbabplatzungen sowie Risse an der Fassade
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, mäßig

6.4 Mehrfamilienhaus (Hofgebäude)

6.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Hofgebäude); zweigeschossig; teilunterkellert; mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1925, genaues Baujahr nicht ermittelbar
Modernisierung:	leicht renoviert. Neues Laminat in den Wohnungen und neue Bäder innerhalb der letzten 4-5 Jahre (gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen:	<p>Hinweis: Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben des Auftraggebers sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden bei Bedarf aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich.</p> <p>Wohnfläche: Die angegebenen Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse grob ermittelt/nachgemessen. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag in der Bauakte nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Grundrissituation und der tatsächlichen Flächen. Es wurde keine der Wohnungen besichtigt. Ebenso besteht aufgrund der vorliegenden Grundrisse sowie der fehlenden bzw. dürftigen Unterlagen in der Bauakte eine erhebliche Ungewissheit bezüglich der Genehmigungslage einzelner Einheiten. Laut Angaben des Eigentümers befinden sich im in dem Teil des Hofgebäudes, der hinter dem Haus Nr. 12 liegt zwei Wohneinheiten. Auf den vorliegenden Grundrissen sind diese Flächen nicht als einzelne Wohneinheiten erkennbar. Im Gutachten werden die Angaben des Eigentümers als richtig unterstellt. Es wird jedoch dringend empfohlen ein Aufmaß vor Ort zu erstellen und die Genehmigungslage der einzelnen Einheiten zu prüfen. Für die Wertermittlung ist die angegeben Wohnfläche hinreichend genau. Die Wohnflächenberechnung ist nur für die Wertermittlung gültig.</p> <p><u>Wohnfläche (Wfl.):</u> Wohnungen mit Zugang über den Hof hinter dem Haus Nr. 12 Wohnung 1: EG 40 m²</p>

Wohnung 2: OG	40 m ²
Wohnung mit Zugang über den Innenhof neben Haus Nr. 14; 1. Eingang rechts	
Wohnung 3: EG	57 m ²
Wohnungen mit Zugang über den Innenhof (über Brüggenweg) neben Haus Nr. 14; zweiter Eingang von rechts	
Wohnung 4: OG links	72 m ²
Wohnung 5: OG rechts	51 m ²
Wohnung 6: DG links	63 m ²
Wohnung 7: DG rechts	45 m ²
Wohnung mit Zugang über den Innenhof (über Brüggenweg) neben Haus Nr. 14; dritter Eingang von rechts	
Wohnung 8: EG	30 m ²
Wohnung mit Zugang über den Innenhof (über Brüggenweg) neben dem Haus Nr. 14; Eingang äußerst links	
<u>Wohnung 9: EG</u>	<u>32 m²</u>
Wfl. insgesamt:	430 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Hofseite verputzt und gestrichen

6.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind den beigefügten Grundrissen in der Anlage zu entnehmen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten die Flächen nicht plausibilisiert werden.

6.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	Kellerdecke Beton ansonsten mutmaßlich Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton ohne Belag <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> nicht bekannt
	<u>Dachform:</u> Walmdach soweit erkennbar
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton) soweit erkennbar

6.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung (befindet sich im Gebäude Haus Nr. 14). Die zentrale Heizungsanlage versorgt den gesamten Gebäudekomplex (Haus Nr. 12, Haus Nr. 14 und Hofgebäude).
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

6.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

6.4.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung der Wohnungen wurde nicht ermöglicht.

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung soweit von außen erkennbar
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

6.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe; Gauben
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beurteilt werden
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Farbabplatzungen sowie Risse an der Fassade
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, mäßig

6.5 Nebengebäude

Es sind keine Nebengebäude vorhanden.

6.6 Außenanlagen

- Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen
- tlw. Gehwegplatten bzw. Pflastersteine im Bereich des Hofes
- tlw. Einfriedung mit Mauerzaun

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gebäudekomplex (bestehend aus mehreren zusammenhängenden Gebäuden mit gemeinsamer Haustechnik) bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Viktoriastraße 12-14 zum Wertermittlungstichtag 15.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	7723	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	35	24	352 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	7723	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	35	25	12 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	7723	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	35	26	3 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	7723	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hamm	35	540	759 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Wohn- und Geschäftshaus	353 m ²
B	Mehrfamilienhaus	268 m ²
C	Mehrfamilienhaus (Hofgebäude)	505 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.126 m ²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen

wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

7.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

7.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens ist nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

7.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

7.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie, erschließungsbeitragsfreie und kanalanschlusskostenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Laut Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORIS.NRW) beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01.01.2024 für beitragsfreies, baureifes, unbebautes Land im Bereich des Bewertungsobjekts

44 €/m².

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Industriegebiet

7.3.2 Ableitung des marktkonformen Bodenwertes

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in seinen wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, baulicher Ausnutzbarkeit, Zuschnitt, Lage und Größe bewirken normalerweise Abweichungen vom Richtwert.

7.3.3 Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Bodenrichtwertzone, die als Industriegebiet ausgewiesen ist. Die tatsächliche Nutzung (Wohnen und Mischnutzung mit Gewerbe). Der Bodenrichtwert „Industriegebiet“ ist für die derzeitige Nutzung nicht angemessen.

Angrenzend zur Bodenrichtwertzone im Bereich des Bewertungsobjekts werden folgende Bodenrichtwertzonen ausgewiesen:

Bodenrichtwert-Nr. 501
 Bodenrichtwert: 140 €/m²
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Beitragszustand: beitragsfrei
 Nutzungsart: Wohnbaufläche
 Geschosszahl: II-III
 Tiefe: 35 m

Bodenrichtwert-Nr. 501
 Bodenrichtwert: 130 €/m²
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Beitragszustand: beitragsfrei
 Nutzungsart: Mischgebiet
 Geschosszahl: I-III
 Tiefe: 35 m

Laut E-Mail-Auskunft vom 16.10.2024 der Stadt Hamm, Stadt Planungsamt wird folgendes beauskunftet: „für die betreffenden Grundstücksflächen existiert bislang kein rechtskräftige Bebauungsplan, sie werden jedoch vom Baugebietsplan der Stadt Hamm vom 19.03.1970 erfasst.

Dieser enthält für den Planungsraum lediglich folgende Bestimmungen:

- Art baulicher Nutzung: GI (Industriegebiet),
- geschlossene Bauweise.

Im Falle einer Überplanung der Grundstücke wird es voraussichtlich zu einem Wechsel der Baugebietskategorie kommen. Hierzu können aktuell jedoch noch keine genaueren Angaben gemacht werden.“

Aufgrund der unklaren zukünftigen Baugebietskategorie sowie der derzeitigen abweichenden Nutzung hält der Sachverständige einen objektspezifischen Bodenrichtwert von 87 €/m² (Mittelwert der Bodenrichtwerte für Industriegebiet und Mischgebiet: (44 € + 130 €) / 2 = 87€/m²) für angemessen.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	87,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 87,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 353,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 30.711,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 30.711,00 € <u>rd. 30.700,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 insgesamt

30.700,00 €.

7.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

7.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

7.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Gaststätte/Tee- stube EG	138,00		4,00	552,00	6.624,00
	1	Gaststätte/Tee- stube Nebenflä- chen EG	70,00		2,00	140,00	1.680,00
	2	Wohnung 1. OG rechts	75,00		4,94	370,50	4.446,00
	3	Wohnung 1. OG mitte	37,00		5,93	219,41	2.632,92
	4	Wohnung 1. OG links	95,00		4,84	459,80	5.517,60
	5	Wohnung DG rechts	75,00		4,94	370,50	4.446,00
	6	Wohnung DG links	132,00		4,45	587,40	7.048,80
Summe			622,00	-		2.699,61	32.395,32

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmie- ten)	32.395,32 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 11.180,11 €
jährlicher Reinertrag	= 21.215,21 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 30.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 614,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 20.601,21 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,992
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 308.853,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 30.700,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 339.553,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 339.553,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 338.053,34 €
	rd. 338.000,00 €

7.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde kein Aufmaß vor Ort zur Aufstellung einer Flächenaufstellung durchgeführt. Die hier angegebenen Kennzahlen und Flächen stützen sich auf Angaben der Beteiligten sowie auf Angaben aus vorliegenden Planunterlagen und sind somit ca.-Werte. Fehlende Maße wurden aus den vorliegenden Planunterlagen gemessen. Abweichungen zur tatsächlichen Grundrissituation sind möglich. Die angegebene Wohnfläche ist nur für die Wertermittlung gültig. Sie sind nicht geeignet für ein späteres Mieterhöhungsverlangen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen wurden anhand der vorliegenden Grundrisse grob ermittelt/nachgemessen. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung lag in der Bauakte nicht vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine erhebliche Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Grundrissituation und der tatsächlichen Flächen. Es wurde keine der Wohnungen besichtigt. Die Nebenflächen der gewerblich genutzten Fläche wurden ebenfalls nicht besichtigt. Ebenso besteht aufgrund der vorliegenden Grundrisse sowie der fehlenden bzw. dürftigen Unterlagen in der Bauakte eine erhebliche Ungewissheit bezüglich der Genehmigungslage einzelner Einheiten. Laut Angaben des Eigentümers befinden sich im Mansardgeschoss des Hauses N. 14 zwei Wohneinheiten und in dem Teil des Hofgebäudes, der hinter dem Haus Nr. 12 liegt ebenfalls zwei Wohneinheiten. Auf den vorliegenden Grundrissen sind diese Flächen nicht als einzelne Wohneinheiten erkennbar. Im Gutachten werden die Angaben des Eigentümers als richtig unterstellt. Es wird jedoch dringend empfohlen ein Aufmaß vor Ort zu erstellen und die Genehmigungslage der einzelnen Einheiten zu prüfen.

Rohertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die auf dem Grundstücksmarkt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietwerttabelle 2021 des örtlichen Gutachterausschusses (Seite 73-76, Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hamm). Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Basis dieser Mietwerttabelle. Dementsprechend konnte der qualifizierte Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm nicht berücksichtigt werden.

Mieten für die Wohnungen:

Die Ableitung der Mietwerte für die Wohnungen erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Ansätze:

Ausgangswert (Bj. bis 1948, Wohnlage einfach): 4,66 €/m²

Zu/Abschläge:

Fassade 1 %, Iso-Fenster 2 %, Zentralheizung 4 %, Sanitär 3 %, Fußboden 1 %, ohne Balkon -5 %

Summe der Zu- und Abschläge: 6 %

Daraus ergibt sich ein Mindestwert von 4,94 €/m²

Für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurden zusätzlich folgende zu und Abschläge berücksichtigt:

bis 40 m²: +20 %

größer 40 m²: +15 %

größer 50 m²: +7 %

größer 60 m²: 0 %

größer 90 m²: 2 %

größer 100 m²: -5 %

größer 120 m²: -10 %

Mieten für die gewerbliche Nutzung, hier Teestube:

Bei Mieten für gemischt genutzte Objekte hat der Gutachterausschuss sich bei den Gewerbemieten an dem Gewerbemietenspiegel 2021 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund orientiert.

Folgende Mieten werden in diesem Mietspiegel für Hamm ausgewiesen:

Hamm Innenstadt: 10,00 – 20,00 €/m²

Hamm Zentrum: 6,00 – 8,25 €/m²

Hamm außerhalb Kerngebiete: 4,00 – 8,50 €/m²

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts sowie Zustand des Gebäudes erfolgt im vorliegenden Fall ein Ansatz von 4 €/m². Für die Nebenflächen, die nicht besichtigt wurden, wird eine Nutzung als Lager unterstellt. Hier erfolgt ein Ansatz von 2 €/m².

Hinweis: Bezüglich der tatsächlichen Vermietungssituation lagen dem Sachverständigen keine Informationen

vor. Daher kann nicht beurteilt werden, ob Abweichungen der marktüblichen Miete zu den tatsächlich gezahlten Mieten vorliegen. Es wird eine marktübliche Miete unterstellt. Daher ist die Wertermittlung in diesem Punkt mit gewissen Unsicherheiten behaftet.

Die herangezogenen Mietwerte sind nur für die Ertragswertberechnung gültig und sind somit unverbindlich.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten:

344 Euro jährlich je Wohnung

45 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten:

13,50 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

102 Euro jährlich je Garage

Mietausfallwagnis:

2 % des marktüblich erzielbaren

Rein gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten:

3 % des marktüblichen Rohertrags

Instandhaltungskosten:

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis:

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5 Whg. × 344,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	414,00 m ² × 13,50 €/m ²
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	208,00 m ² × 13,50 €/m ²
Mietausfallwagnis		
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag
Summe		11.180,11 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksmarkt im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Liegenschaftszinssatz wird umso höher eingestuft, je unsicherer der nachhaltige Grundstücksertrag ist. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren u. a. die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Wettbewerbssituation mit vergleichbaren Angeboten, zusammengefasst der erwartete Nutzen aus der Immobilie. Sind die Erwartungen positiv für die zukünftige Markt- und Objektentwicklung, gibt sich ein Investor mit einer geringeren sofortigen Rendite des Objektes zufrieden. Er erwartet also eine geringere Verzinsung seines Kapitals, der Liegenschaftszinssatz ist niedrig. Sind die Zukunftserwartungen eher pessimistisch, z. B. weil Mietsteigerungen nicht mehr zu erwarten sind, weil die Lage eine dauerhaft günstige Vermietung nicht gewährleistet, so wird der Erwerber nicht auf eine zukünftig gegebenenfalls höhere Rendite spekulieren, sondern schon jetzt eine entsprechend höhere Rendite fordern.

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 46) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude von 2,8 % mit einer Standardabweichung von ±1,0 und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 27 Jahren und einer durchschnittlichen Miete von 6 €/m².

Vor dem Hintergrund

- der kürzeren Restnutzungsdauer
- der einfachen Wohnlage
- der Unsicherheit bezüglich der Vermietungssituation (evtl. Leerstände und evtl. Mietrückstände)
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von 2,0 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wurde als Modellgröße behandelt und auf **pauschal 80 Jahre** festgesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 der **ImmoWertV** ermittelt.

Die Tabellenwerte der Anlage 2 der **ImmoWertV** zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten interpoliert. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca., genaues Baujahr nicht ermittelbar 1895 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1895 = 129 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 129 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • defektes Fallrohr -500,00 € • Schaden an der Decke im Treppenhaus im 1. OG -1.000,00 € 	
Summe	-1.500,00 €

7.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	87,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 87,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 268,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 23.316,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 23.316,00 € <u>rd. 23.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 insgesamt

23.300,00 €.

7.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

7.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

7.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

7.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung hinten EG	62,00		4,94	306,28	3.675,36
	2	Wohnung rechts EG	24,00		5,93	142,32	1.707,84
	3	Wohnung 1. OG hinten	51,00		5,29	269,79	3.237,48
	4	Wohnung 1. OG vorne	45,00		5,68	255,60	3.067,20
	5	Wohnung hinten DG	44,00		5,68	249,92	2.999,04
	6	Wohnung vorne DG	32,00		5,93	189,76	2.277,12
Summe			258,00	-		1.413,67	16.964,04

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.964,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.886,28 €
jährlicher Reinertrag	= 11.077,76 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 23.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 233,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.844,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,398
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 177.832,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 23.300,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 201.132,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 201.132,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B“	= 195.632,37 €
	rd. 196.000,00 €

7.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	6 Whg. × 344,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
		2.064,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	258,00 m ² × 13,50 €/m ²
		3.483,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag
Gewerbe		---
		339,28 €

Summe		5.886,28 €

Liegenschaftszinssatz

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 46) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von 2,1 % mit einer Standardabweichung von ±1,6 und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 33,2 Jahren und einer durchschnittlichen Miete von 5,70 €/m².

Vor dem Hintergrund

- der kürzeren Restnutzungsdauer
- der einfachen Wohnlage
- der Unsicherheit bezüglich der Vermietungssituation (evtl. Leerstände und evtl. Mietrückstände)
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von 1,0 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Gesamtnutzungsdauer

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Restnutzungsdauer

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca., genaues Baujahr nicht ermittelbar 1909 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1909 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.
-

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-5.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • defekte Dachrinne -500,00 € • Risse, Putz- und Farbabplatzungen an der Fassade -5.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	
•	
Summe	-5.500,00 €

7.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „C“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	87,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 87,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 505,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 43.935,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 43.935,00 € <u>rd. 43.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.11.2024 insgesamt

43.900,00 €.

7.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

7.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

7.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

7.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus (Hofgebäude)	1	Wohnung EG	40,00		5,93	237,20	2.846,40
	2	Wohnung 1. OG	40,00		5,93	237,20	2.846,40
	3	Wohnung EG	57,00		5,29	301,53	3.618,36
	4	Wohnung 1. OG	72,00		4,94	355,68	4.268,16
	5	Wohnung 1. OG	51,00		5,29	269,79	3.237,48
	6	Wohnung DG	63,00		4,94	311,22	3.734,64
	7	Wohnung DG	45,00		5,68	255,60	3.067,20
	8	Wohnung EG	30,00		5,93	177,90	2.134,80
	9	Wohnung EG	32,00		5,93	189,76	2.277,12
Summe			430,00	-		2.335,88	28.030,56

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.030,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 9.461,61 €
jährlicher Reinertrag	= 18.568,95 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 43.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 439,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.129,95 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,398
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 297.294,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.900,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C“	= 341.194,92 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 341.194,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C“	= 336.194,92 €
	rd. 336.000,00 €

7.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	9 Whg. × 344,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
		3.096,00 €
		--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	430,00 m ² × 13,50 €/m ²
		5.805,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe	---	
		560,61 €
		--- €
Summe		9.461,61 €

Liegenschaftszinssatz

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 46) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von 2,1 % mit einer Standardabweichung von ±1,6 und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 33,2 Jahren und einer durchschnittlichen Miete von 5,70 €/m².

Vor dem Hintergrund

- der kürzeren Restnutzungsdauer
- der einfachen Wohnlage
- der Unsicherheit bezüglich der Vermietungssituation (evtl. Leerstände und evtl. Mietrückstände)
- der Immobilienmarktsituation für vergleichbare Objekte

hält der Unterzeichner im vorliegenden Fall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (i. S. d. § 33 ImmoWertV 21) in Höhe von 1,0 % für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Gesamtnutzungsdauer

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Restnutzungsdauer

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus (Hofgebäude)

Das ca., genaues Baujahr nicht ermittelbar 1925 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1925 = 99 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 99 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. hierzu 7.4.4 Erläuterungen

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-5.000,00 €
• Risse, Putz- und Farbabplatzungen an der Fassade -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

7.9 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A		338.000,00 €	
B		196.000,00 €	
C		336.000,00 €	
Summe	-----	870.000,00 €	-----

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden regelmäßig zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an der Erzielung einer Rendite (Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) der Immobilie orientieren, womit der Ertragswert maßgeblich ist.

Sicherheitsabschlag

Wie bereits aufgeführt, konnte das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Insofern bestehen erhebliche Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Beschaffenheit, der vorhandenen Ausstattung, der tatsächlichen Grundrissgestaltung und Flächen sowie evtl. Baumängel/Bauschäden. Bei der Abschätzung des Sicherheitsabschlages ist auch der während Ortsbesichtigung gewonnene erste Eindruck tendenziell mit zu berücksichtigen.

In Abwägung der vorliegenden Unterlagen wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % als angemessen erachtet. Damit ergibt sich für die Schätzung des Verkehrswertes folgender Sicherheitsabschlag:

Ausgangswert:	870.000 €
Sicherheitsabschlag 10 %:	<u>87.000 €</u>
	<u>783.000 €</u>
	<u>rd. 783.000 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gebäudekomplex (bestehend aus mehreren zusammenhängenden Gebäuden mit gemeinsamer Haustechnik) bebaute Grundstück in 59067 Hamm, Viktoriastraße 12-14

Grundbuch Hamm	Blatt 7723	lfd. Nr. 11
Gemarkung Hamm	Flur 35	Flurstück 24
Grundbuch Hamm	Blatt 7723	lfd. Nr. 12
Gemarkung Hamm	Flur 35	Flurstück 25
Grundbuch Hamm	Blatt 7723	lfd. Nr. 13
Gemarkung Hamm	Flur 35	Flurstück 26
Grundbuch Hamm	Blatt 7723	lfd. Nr. 15
Gemarkung Hamm	Flur 35	Flurstück 540

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024 mit rd.

783.000 €

in Worten: siebenhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnsberg, den 15. Januar 2025



Andreas Keuthen

7.9.1 Einzel-Verkehrswerte

Folglich wird der Verkehrswert, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit und verfügen über eine zentrale, gemeinsame Haustechnik (Heizungsanlage), die sich im Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) mit der Hausnummer 14 befindet. Es bestehen Überbauungen der einzelnen Flurstücke. Die Flurstücke 25 und 26 sind zwar nicht bebaut, dienen jedoch zur Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen. Eine Trennung und/oder Aufteilung ist nicht sinnvoll. Alle vier Flurstücke sollten als eine Einheit erworben werden.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung/Bebauung	Verkehrswert
Hamm	35	24	Mehrfamilienhaus/Teilbereich des Hofgebäudes	244.800 €
Hamm	35	25	unbebaut	8.300 €
Hamm	35	26	unbebaut	2.100 €
Hamm	35	540	Wohn- und Geschäftshaus/Hofgebäude	527.800 €

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

8.3 Verwendete fachspezifische Software

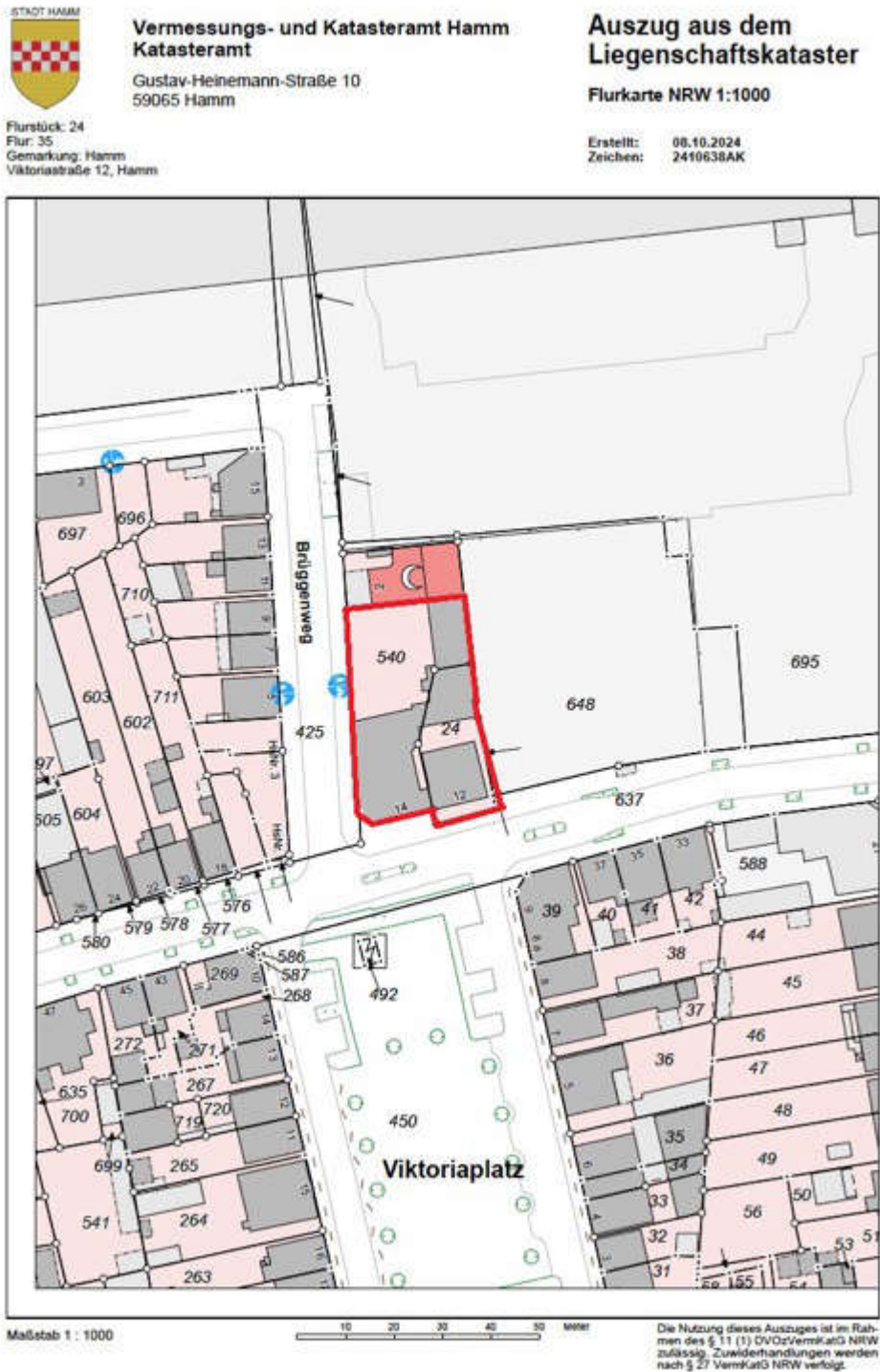
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.11.2024) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Flurkarte nicht maßstabsgetreu, mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 03: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen
- Anlage 04: Fotodokumentation (unvollständig)
- Anlage 05: Auszug aus dem Lageplan zur Verpflichtungserklärung, eingetragen im Baulastenblatt 2483

Anlage 1: Flurkarte nicht maßstabsgetreu, mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjekts

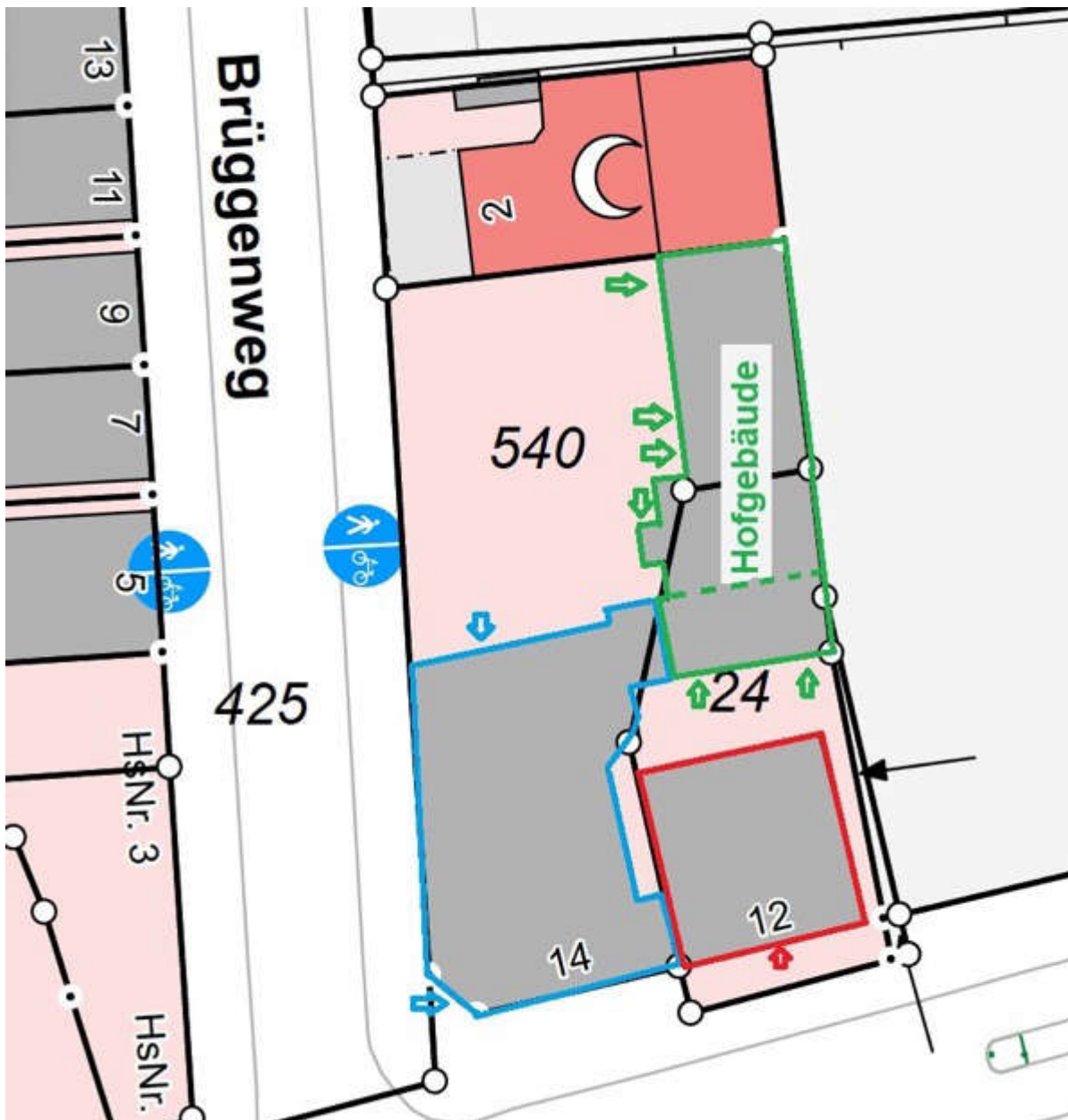
Seite 1 von 3



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de

Anlage 1: Flurkarte nicht maßstabsgetreu, mit Markierung der einzelnen Gebäudeteile sowie der Eingänge

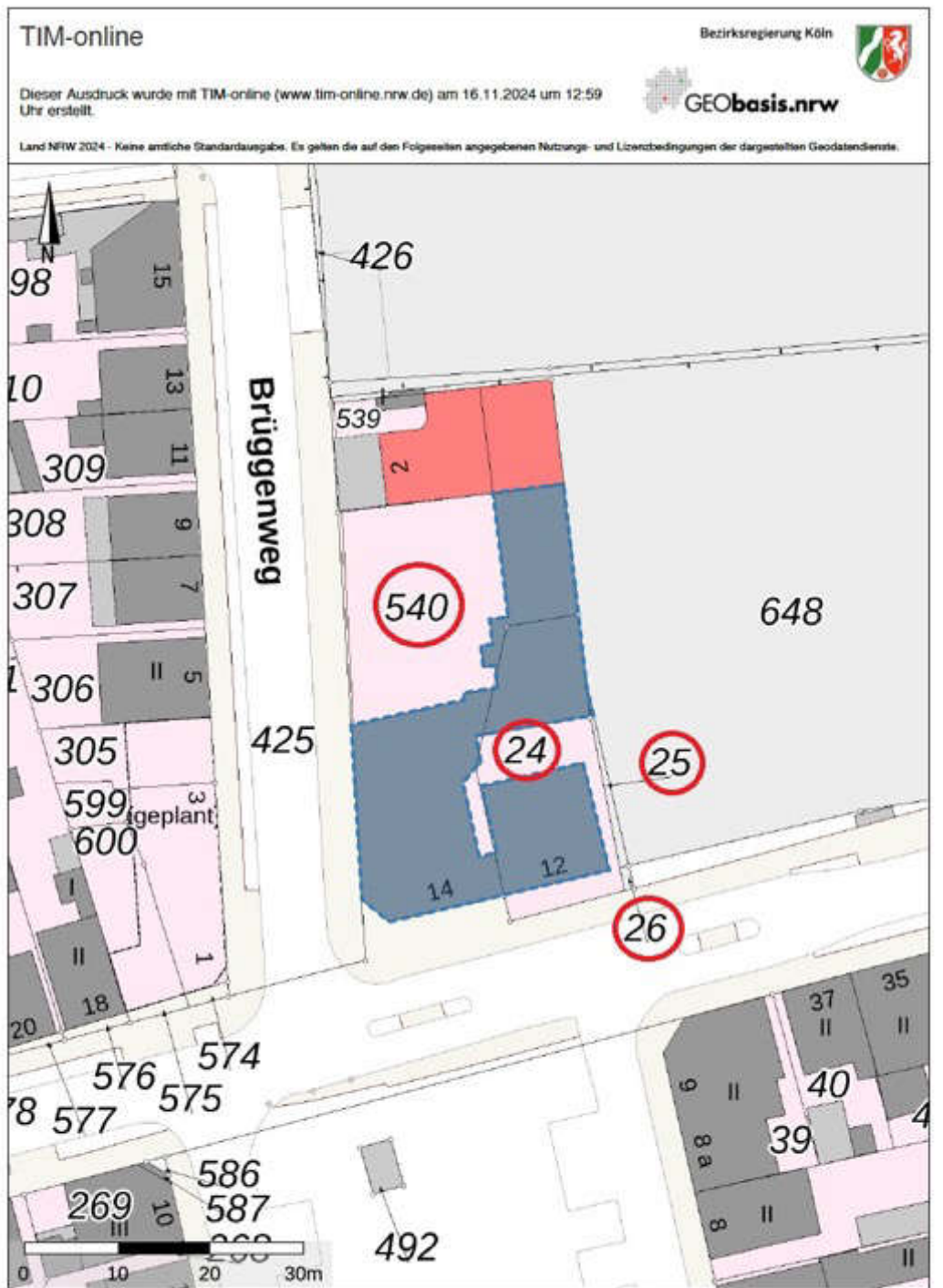
Seite 2 von 3



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de

Anlage 1: Flurkarte nicht maßstabsgetreu, mit Kennzeichnung des Wertermittlungsobjekts; hier: zugehörige Flurstücke

Seite 3 von 3



Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

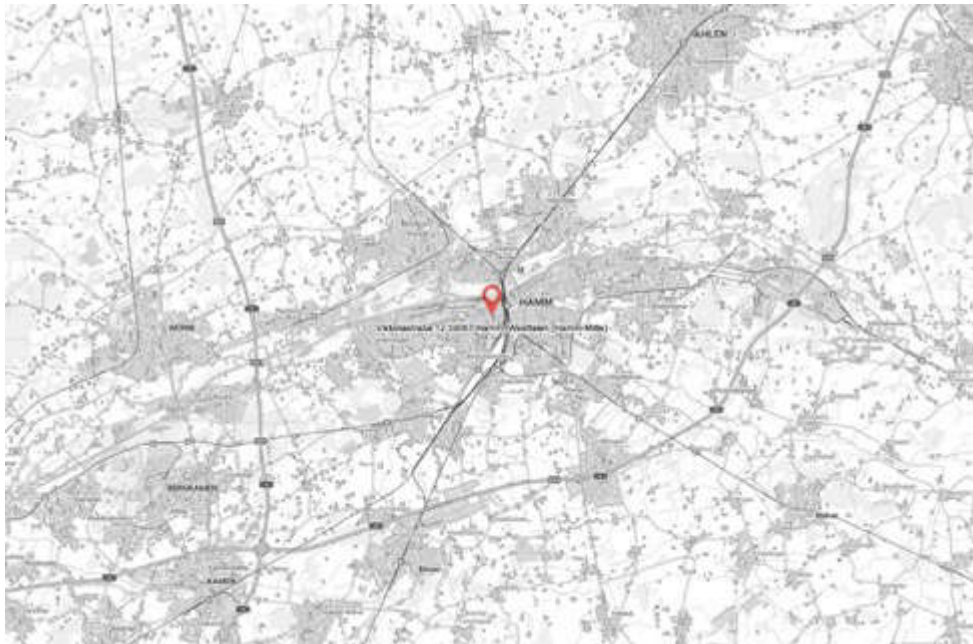
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 1 von 2

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 2 von 2

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen, Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Hamm Lizenz dl-de/by-2-0, Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Seite 1 von 25

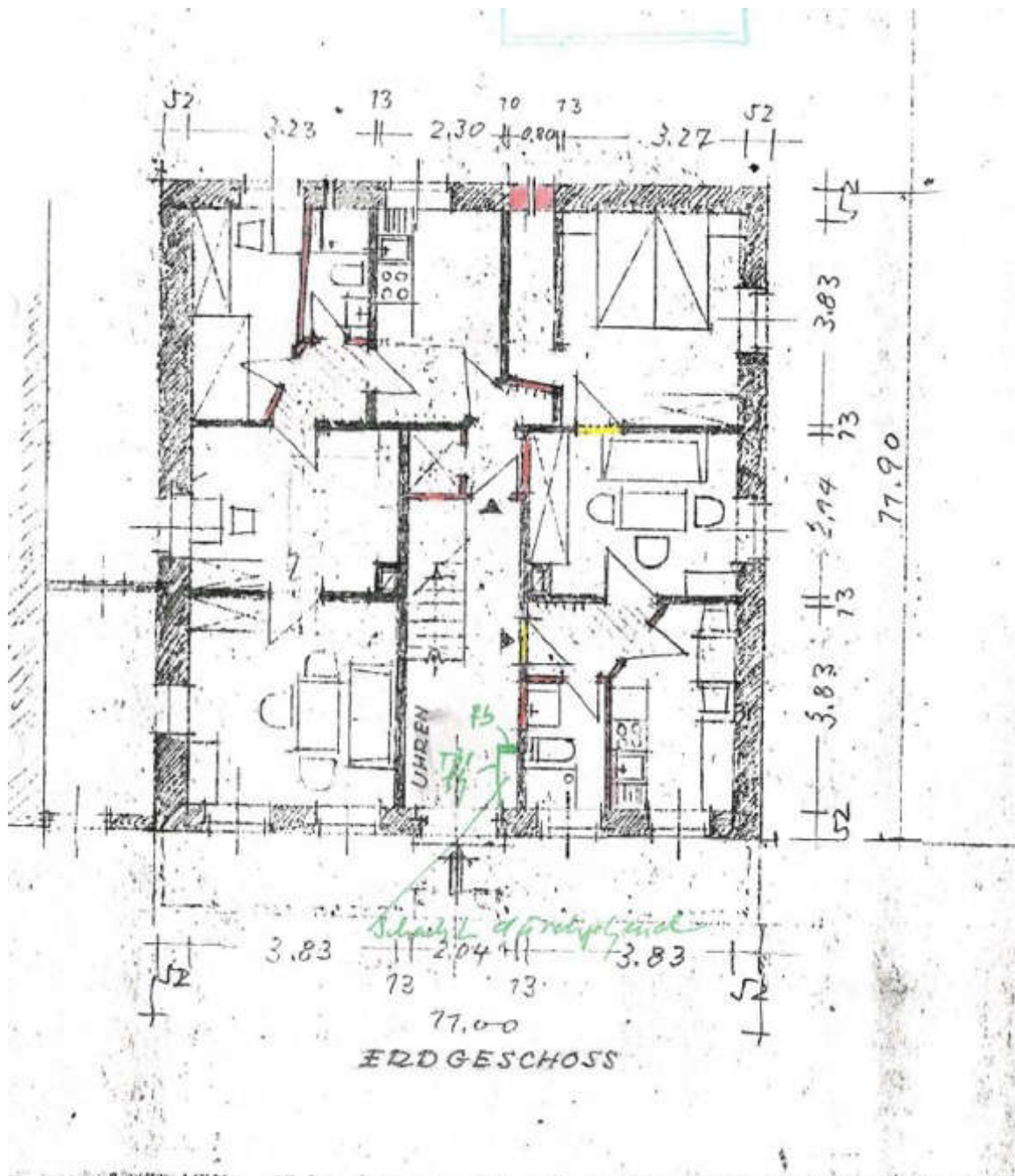


Bild 1: Erdgeschoss Haus Nr. 12

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 2 von 25

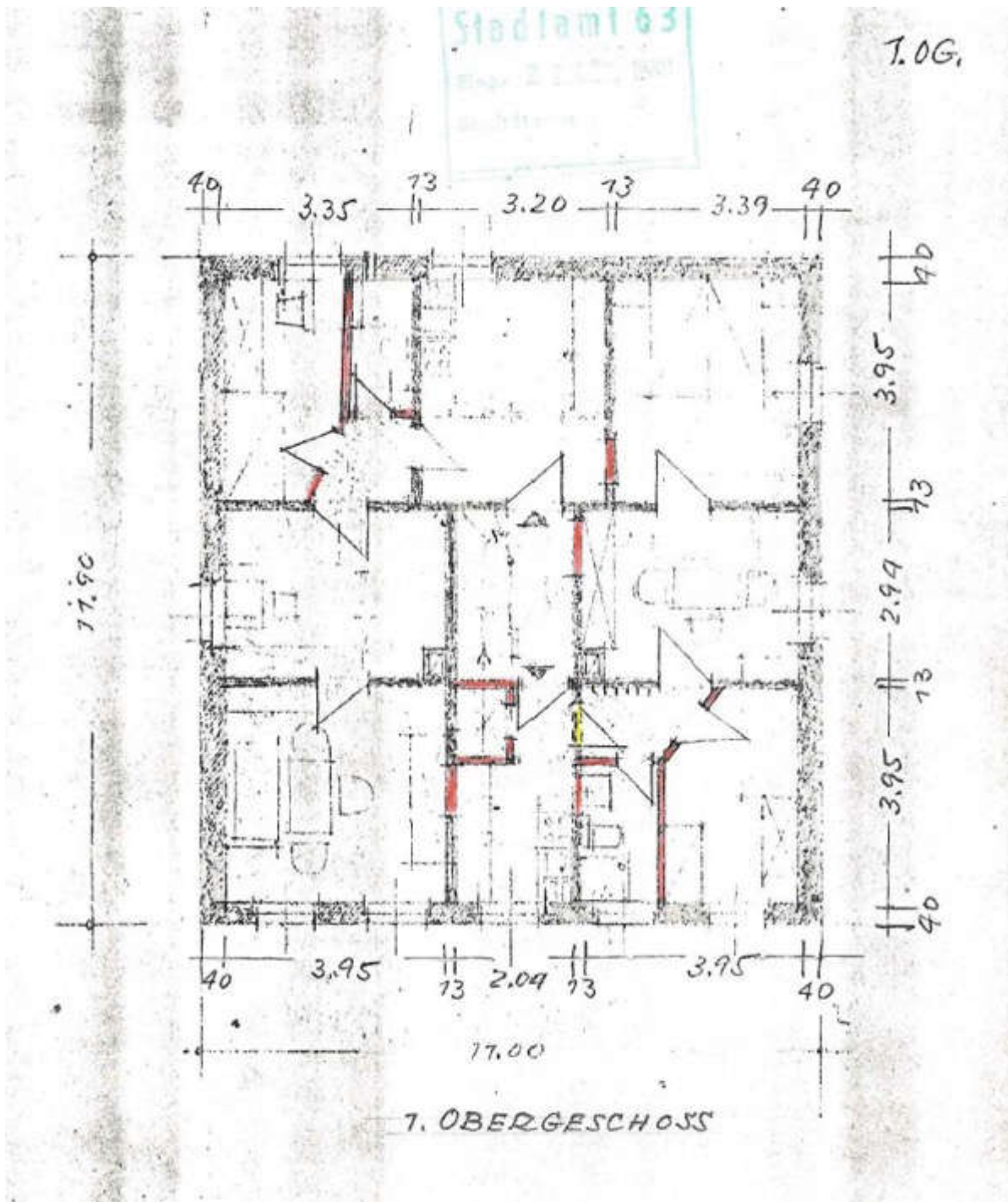


Bild 2: 1. Obergeschoss Haus Nr. 12

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 3 von 25

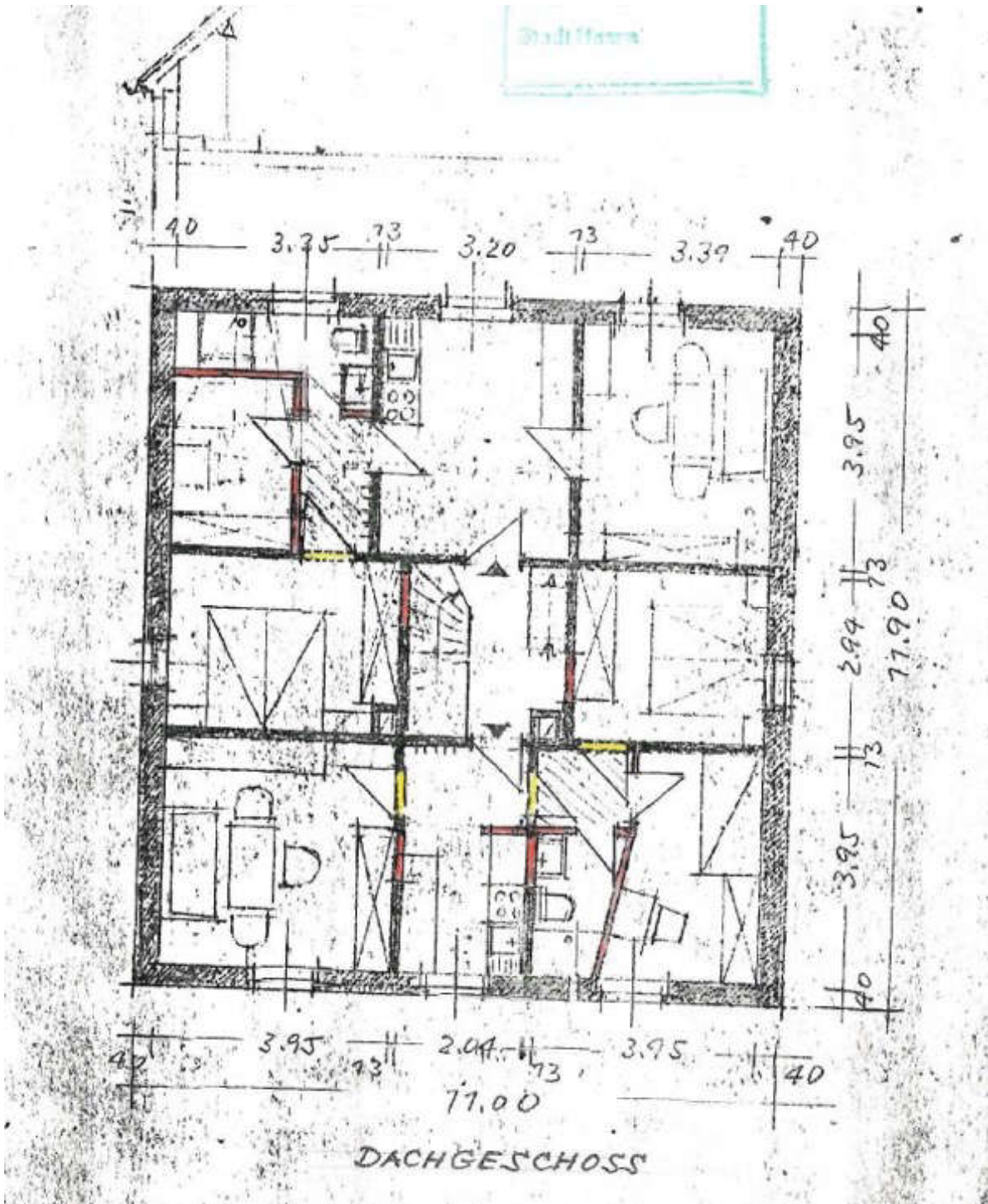


Bild 3: Dachgeschoss Haus Nr. 12

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 4 von 25

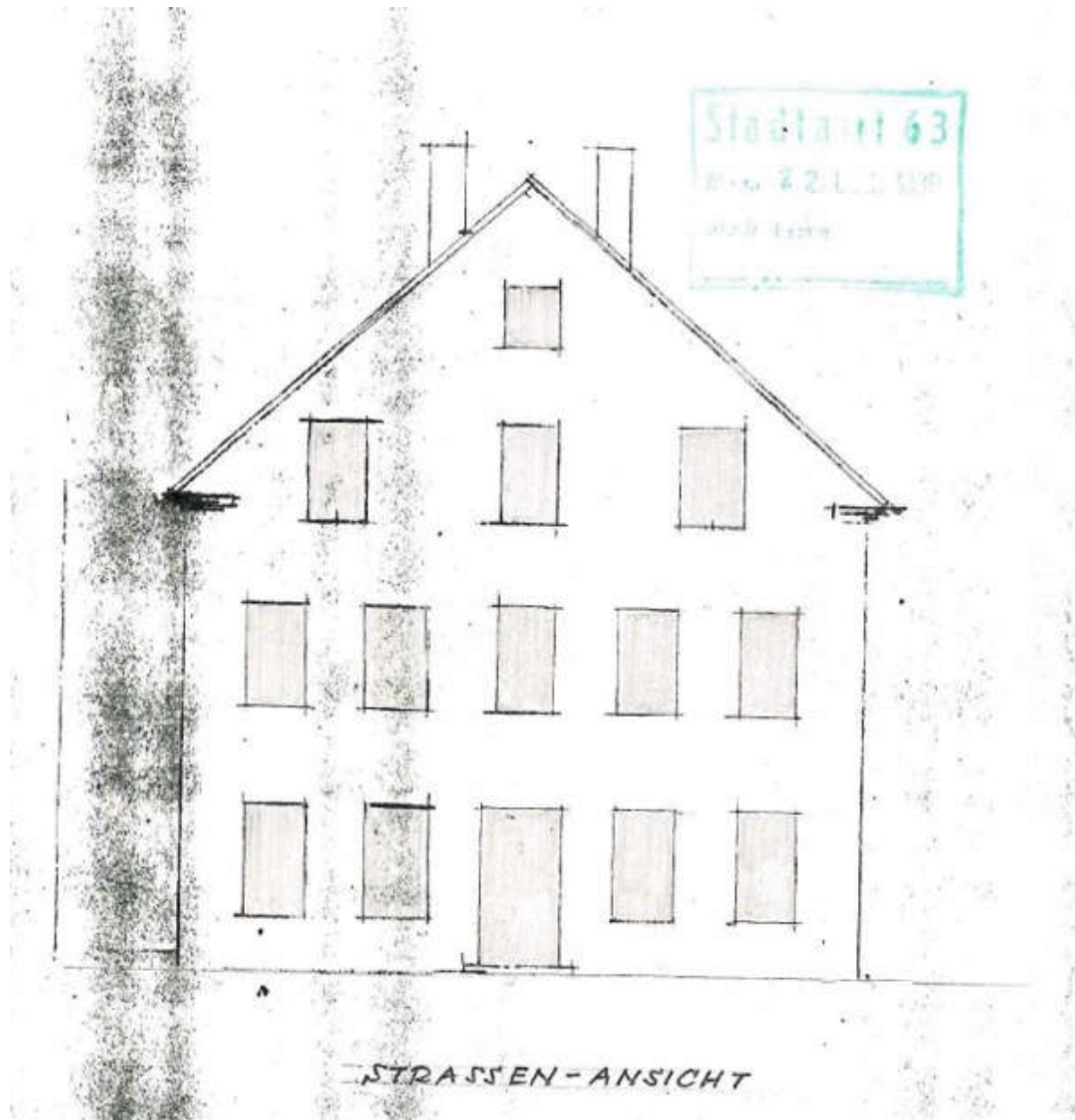


Bild 4: Ansicht Haus Nr. 12

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 5 von 25

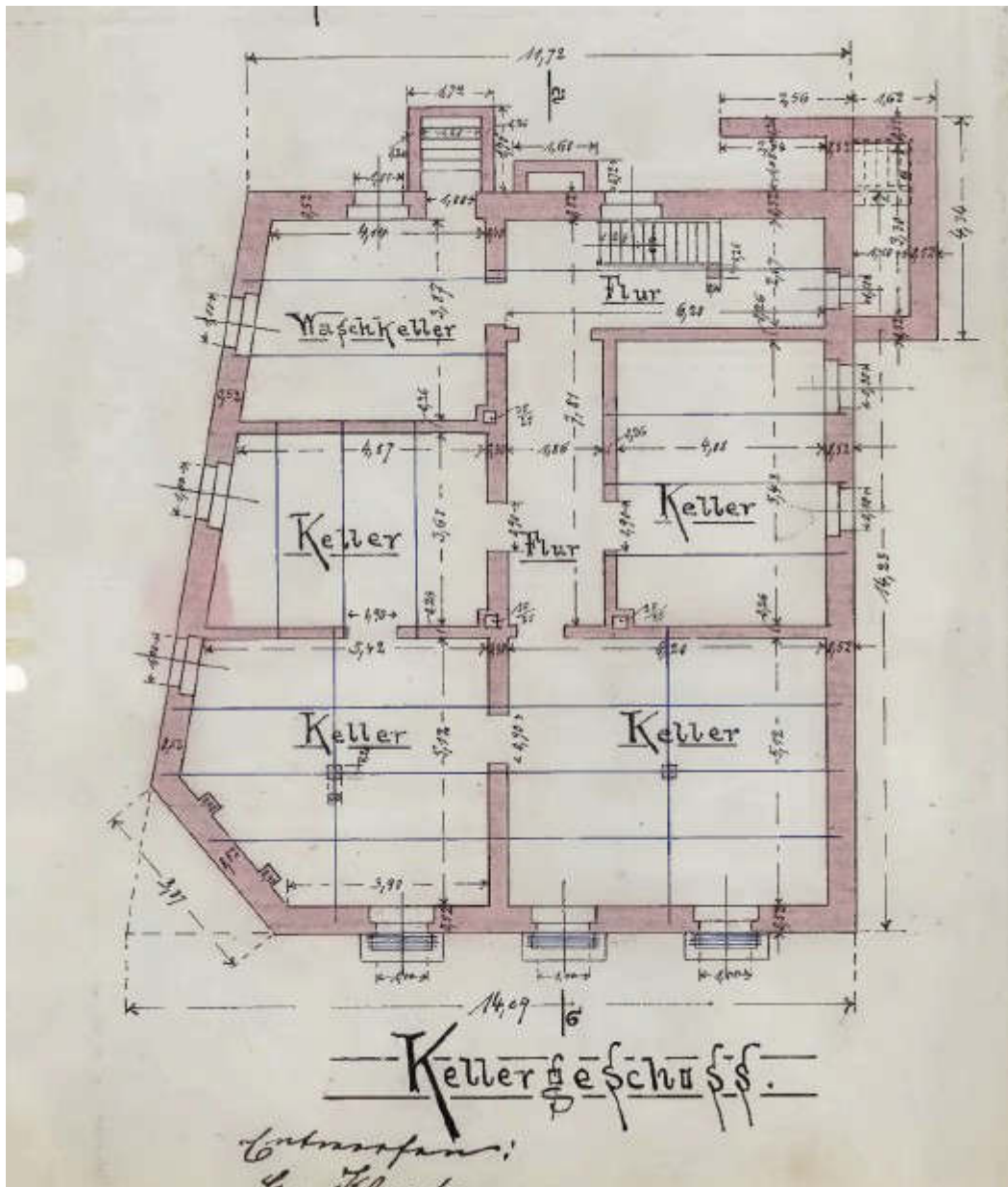


Bild 5: Kellergeschoss (vor Erweiterung) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 6 von 25

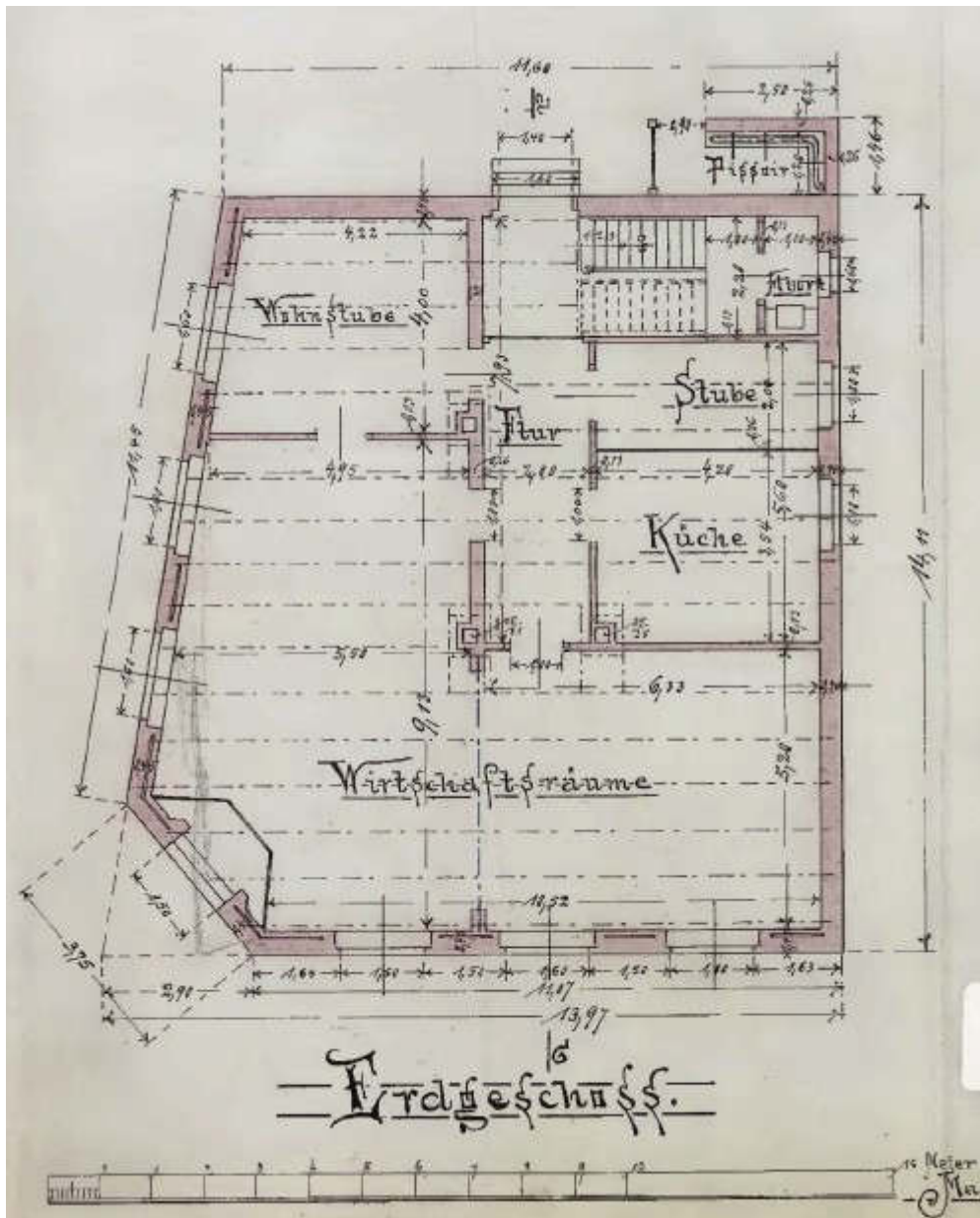


Bild 6: Erdgeschoss (vor Erweiterung) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 7 von 25



Bild 7: 1. Obergeschoss (vor Erweiterung) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 8 von 25

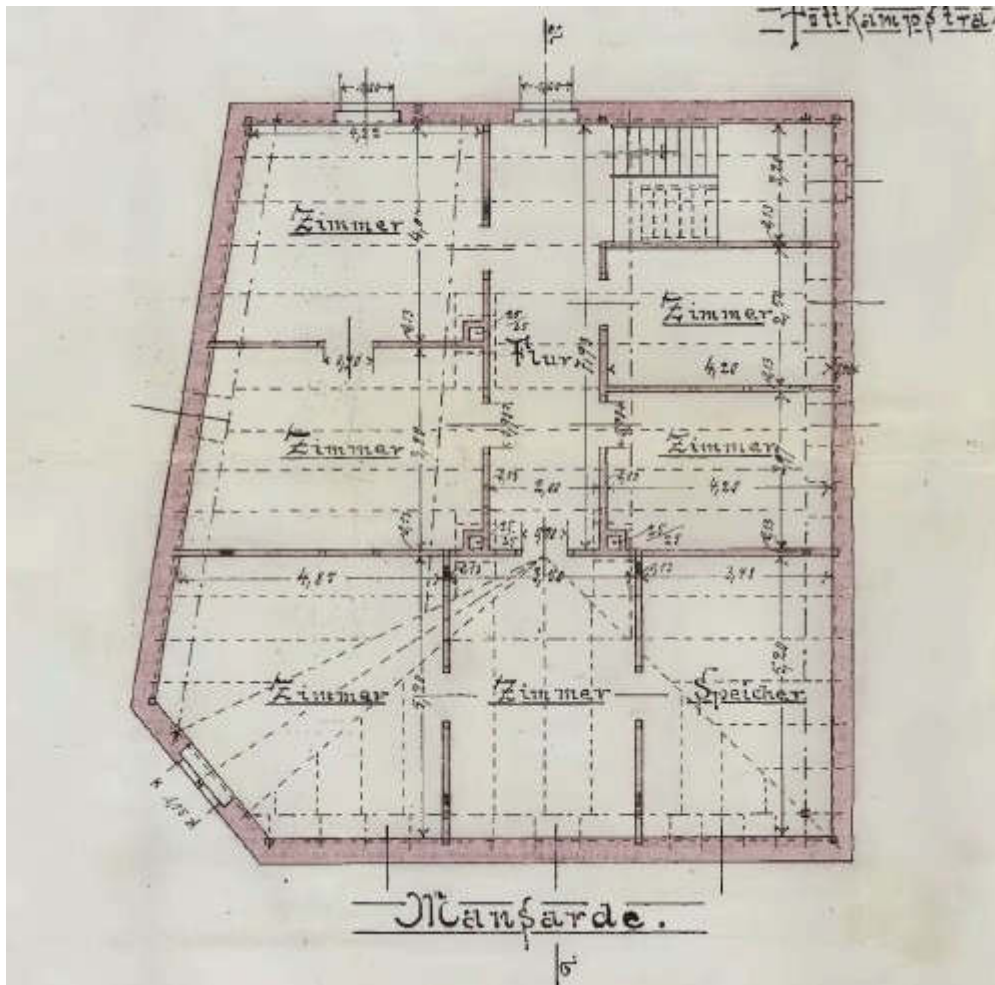


Bild 8: 2. Obergeschoss (Mansardgeschoss) (vor Erweiterung) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 9 von 25

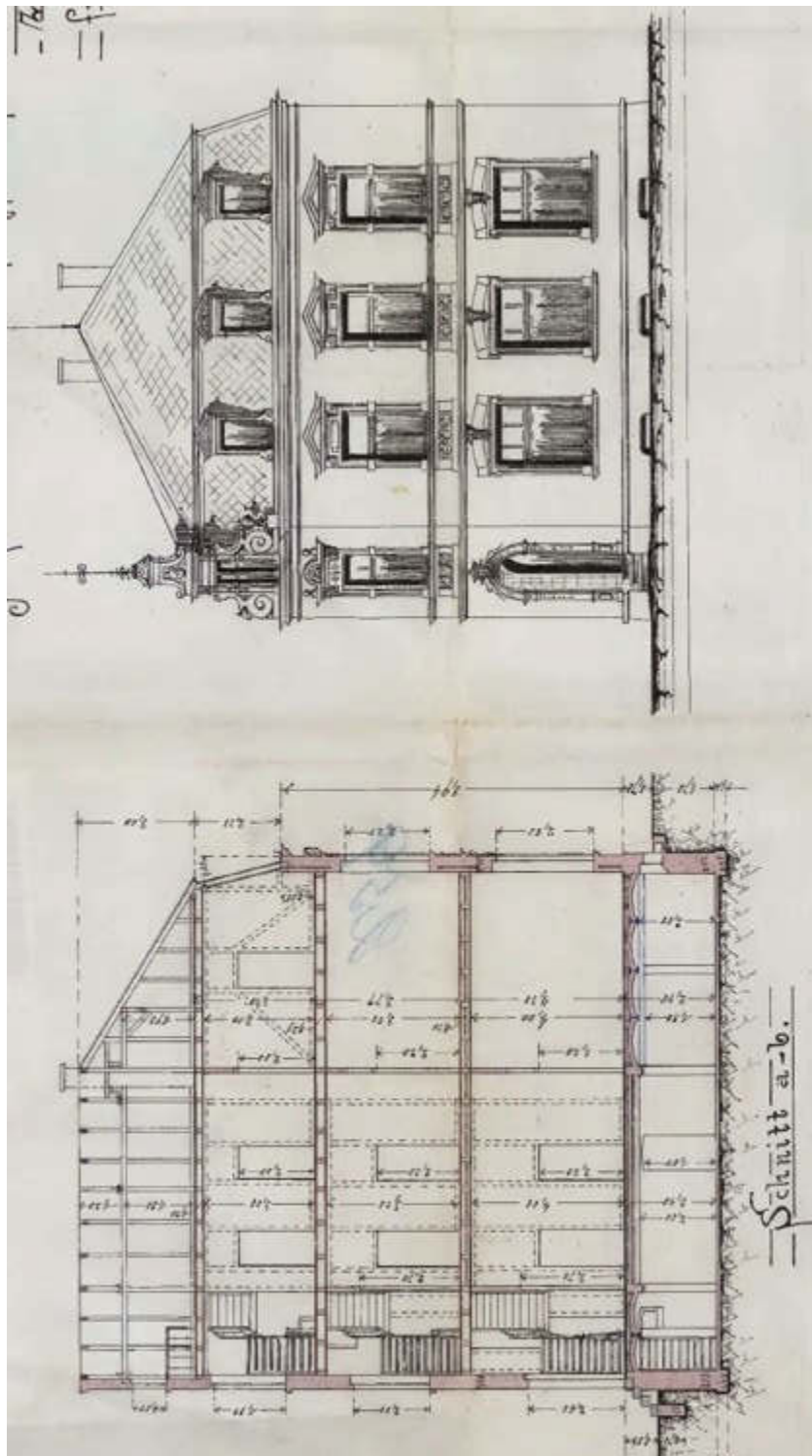


Bild 9: Schnitt und Ansicht (vor Erweiterung) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 10 von 25

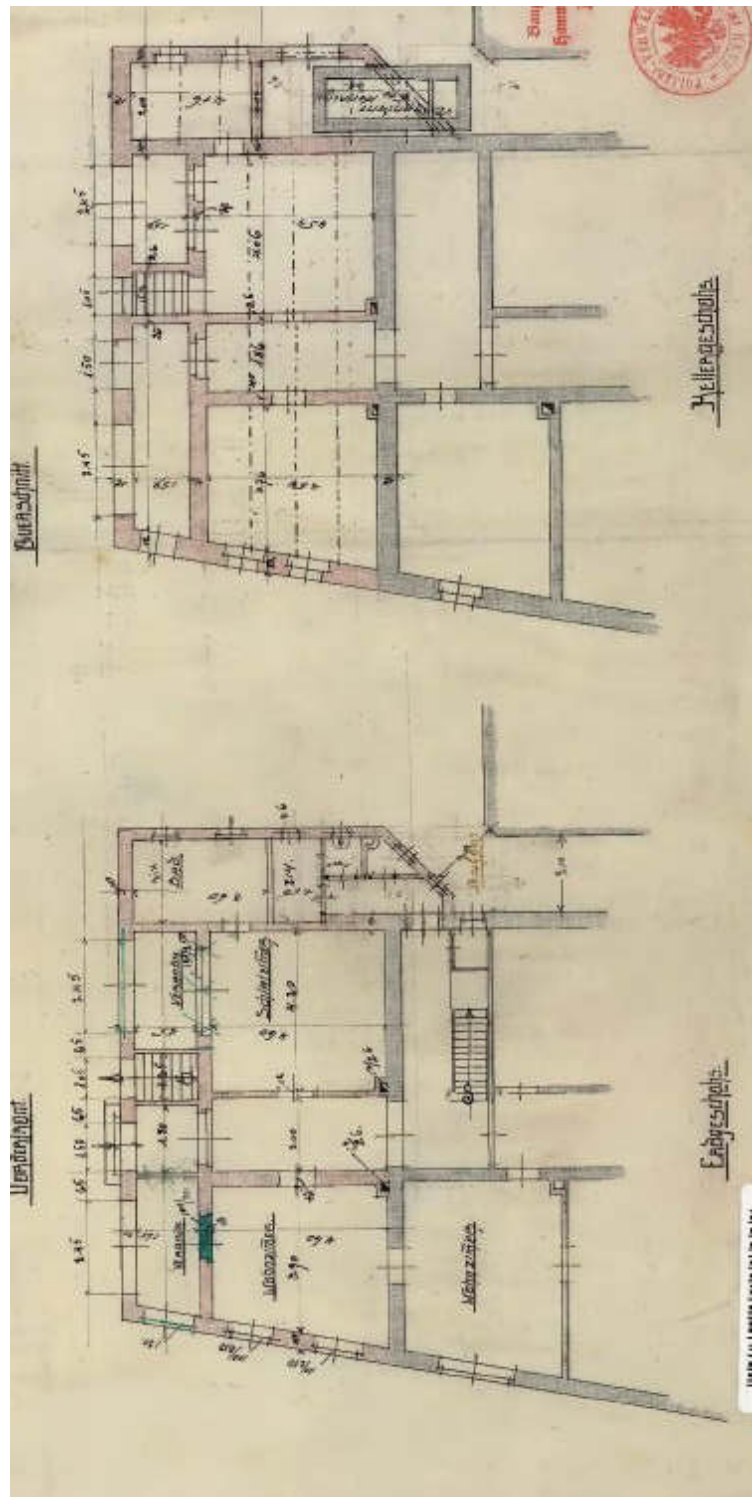


Bild 10: Erweiterung Erdgeschoss und Kellergeschoss Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 11 von 25

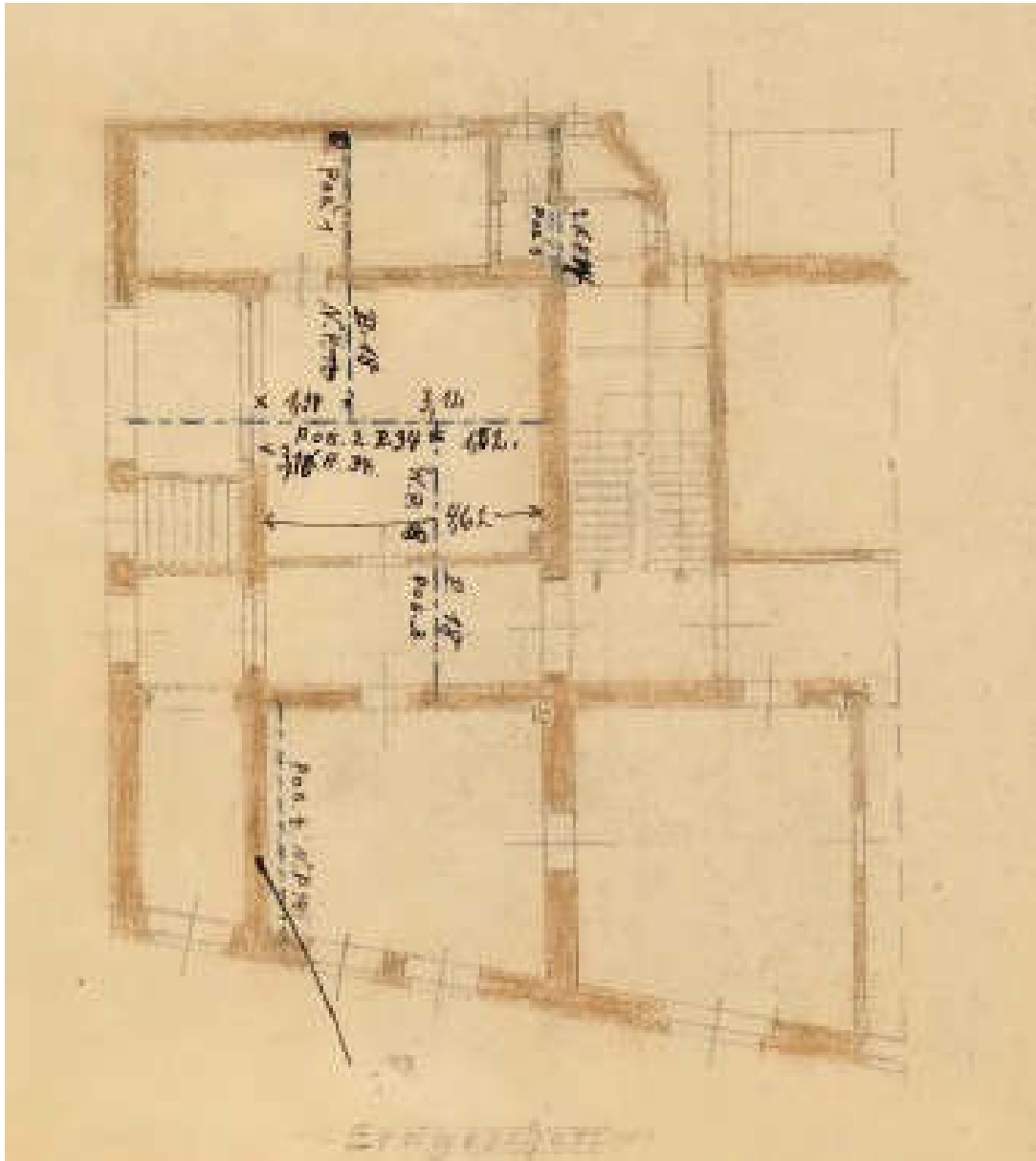


Bild 11: Erweiterung Erdgeschoss Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 12 von 25

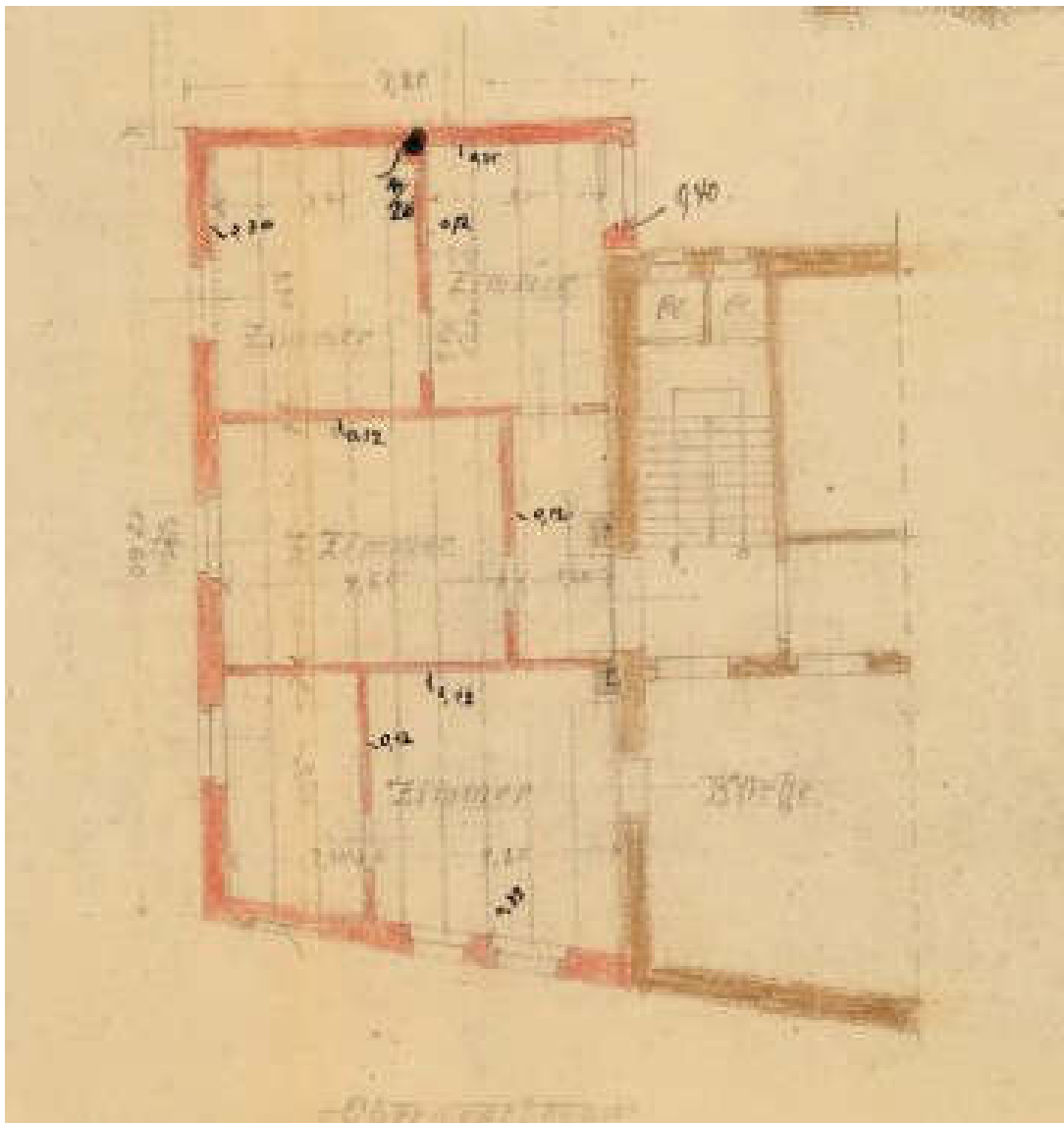


Bild 12: Erweiterung 1. Obergeschoss Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 13 von 25

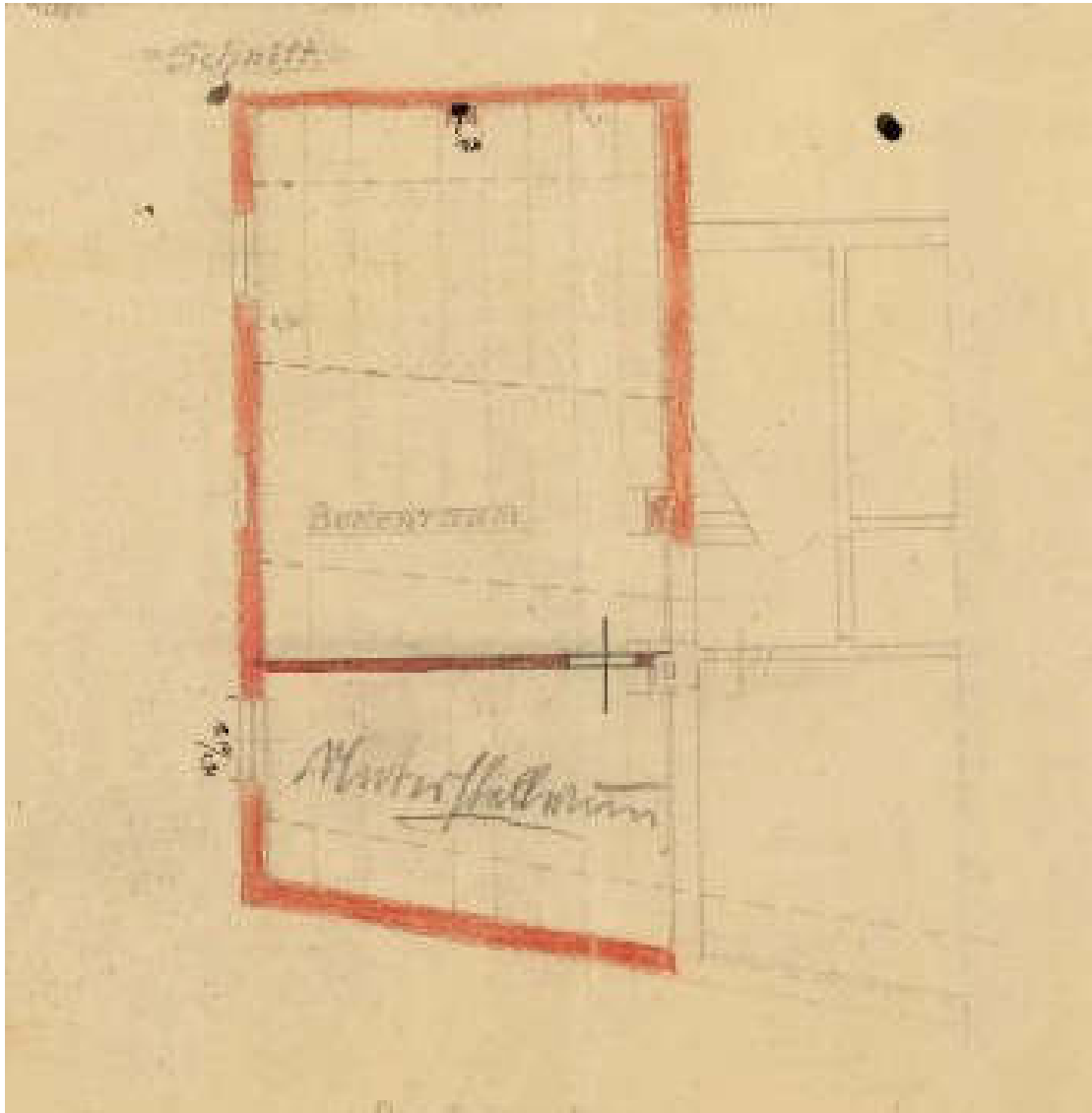


Bild 13: Erweiterung 2. Obergeschoss (Mansardgeschoss) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 14 von 25

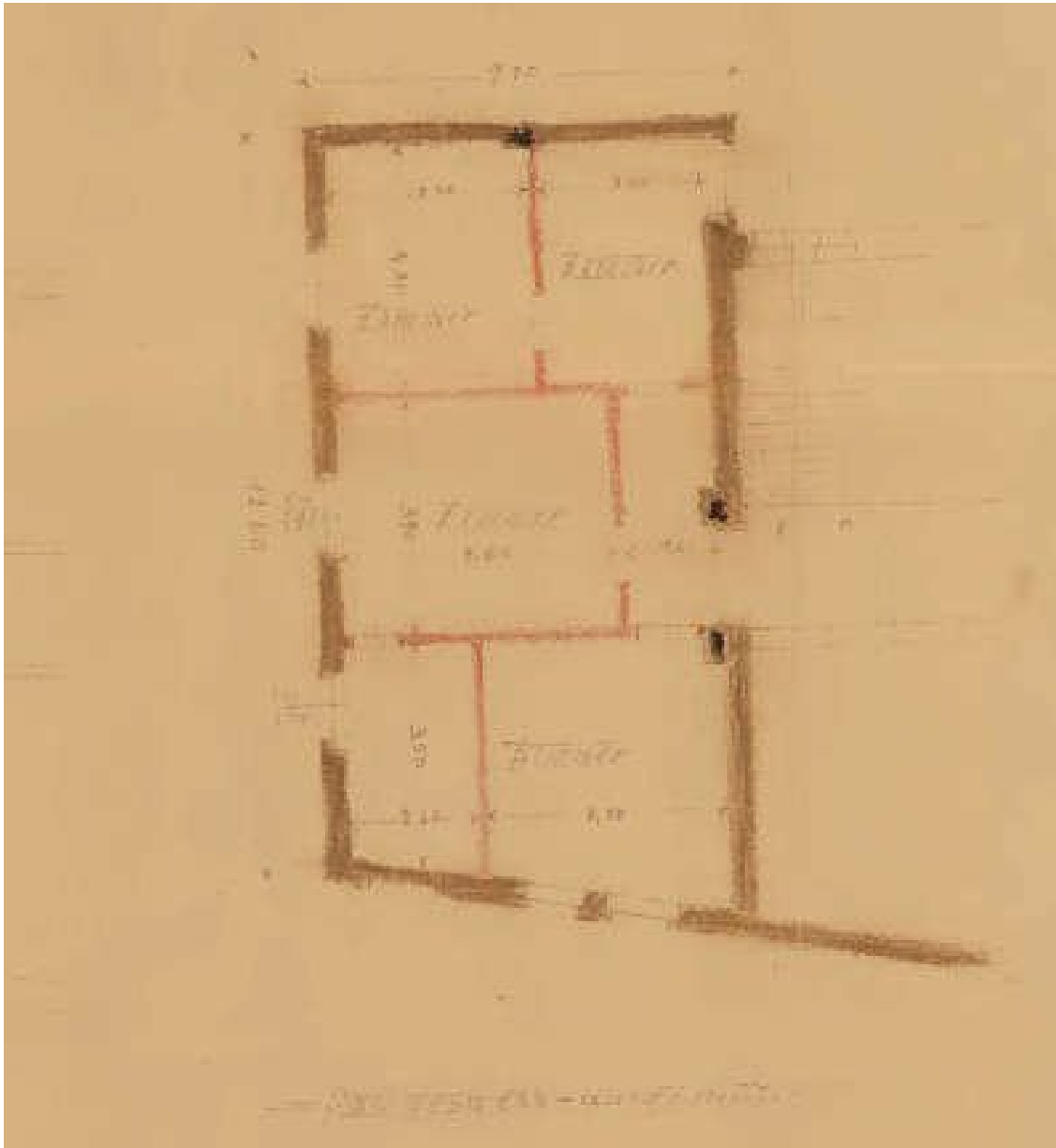


Bild 14: Ausbau 2. Obergeschoss (Mansardgeschoss) Haus Nr. 14

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 16 von 25

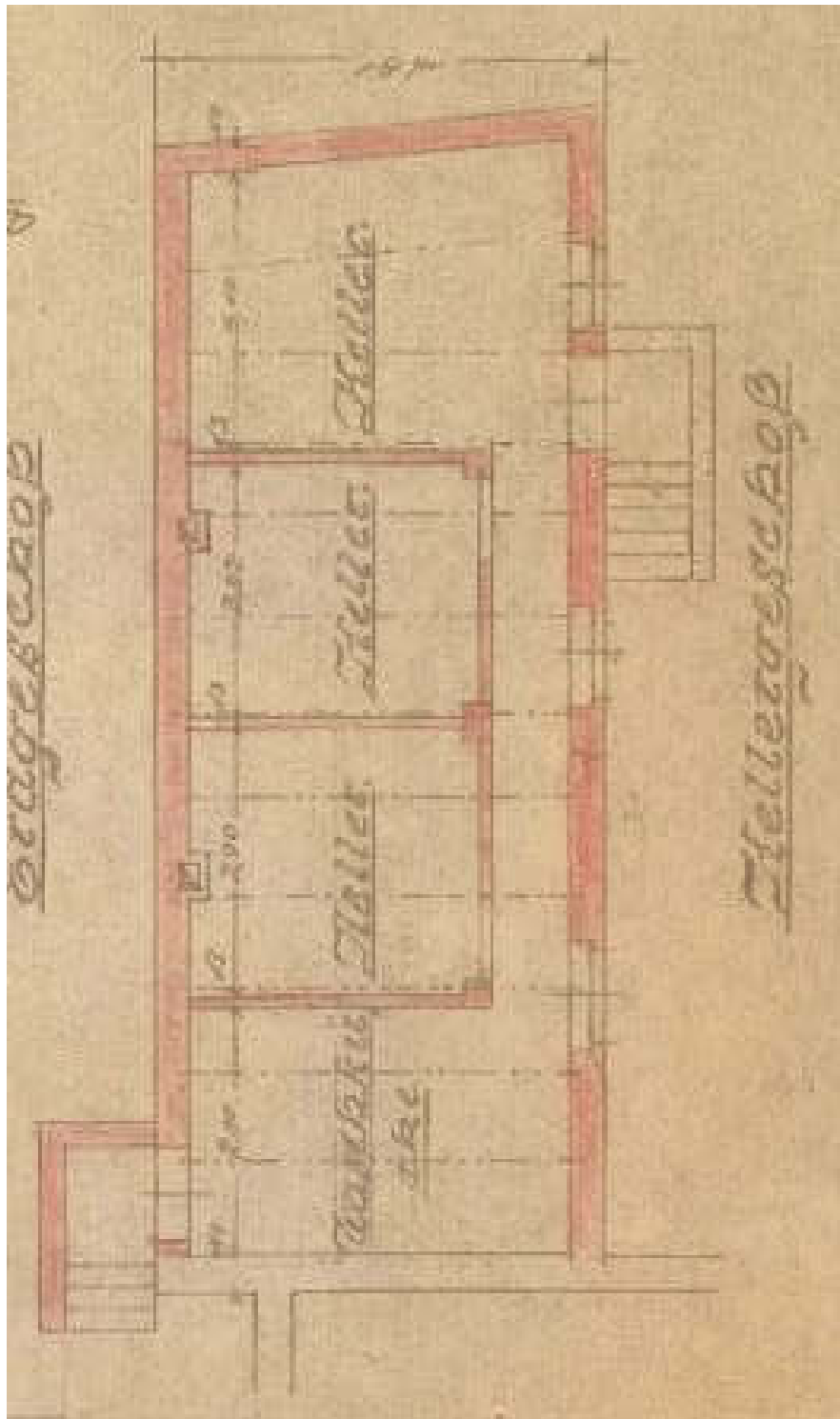


Bild 16: Kellergeschoss Hofgebäude (Teilbereich 1, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 12)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 17 von 25

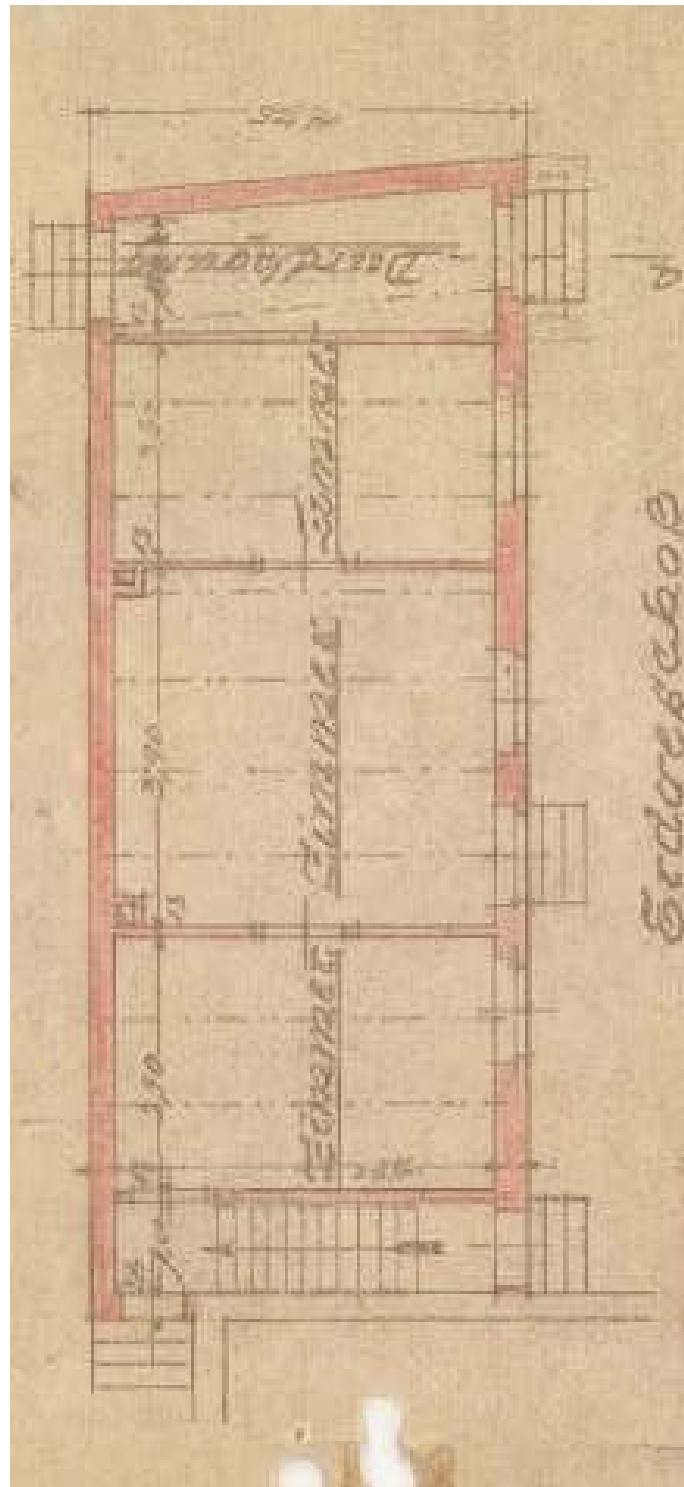


Bild 17: Erdgeschoss Hofgebäude (Teilbereich 1, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 12)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 18 von 25

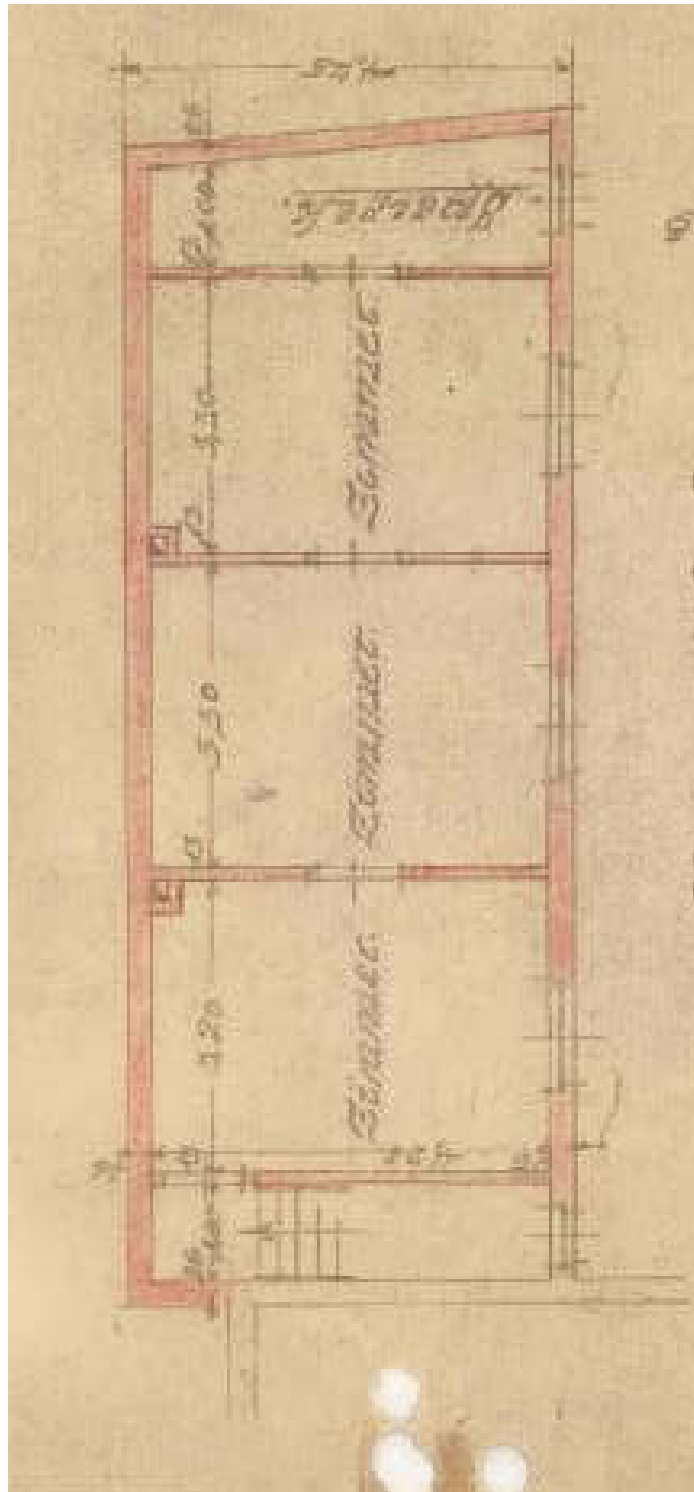


Bild 18: 1. Obergeschoss Hofgebäude (Teilbereich 1, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 12)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 19 von 25

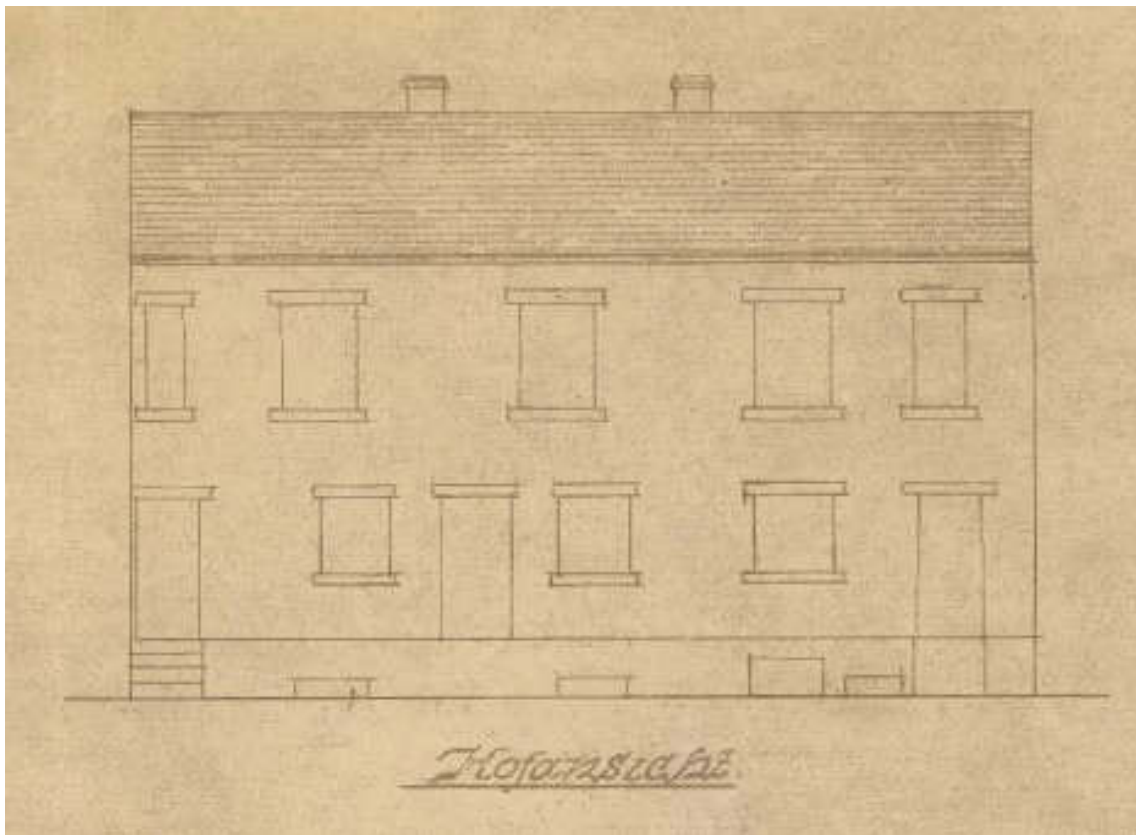


Bild 19: Ansicht Hofgebäude (Teilbereich 1, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 12)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 20 von 25

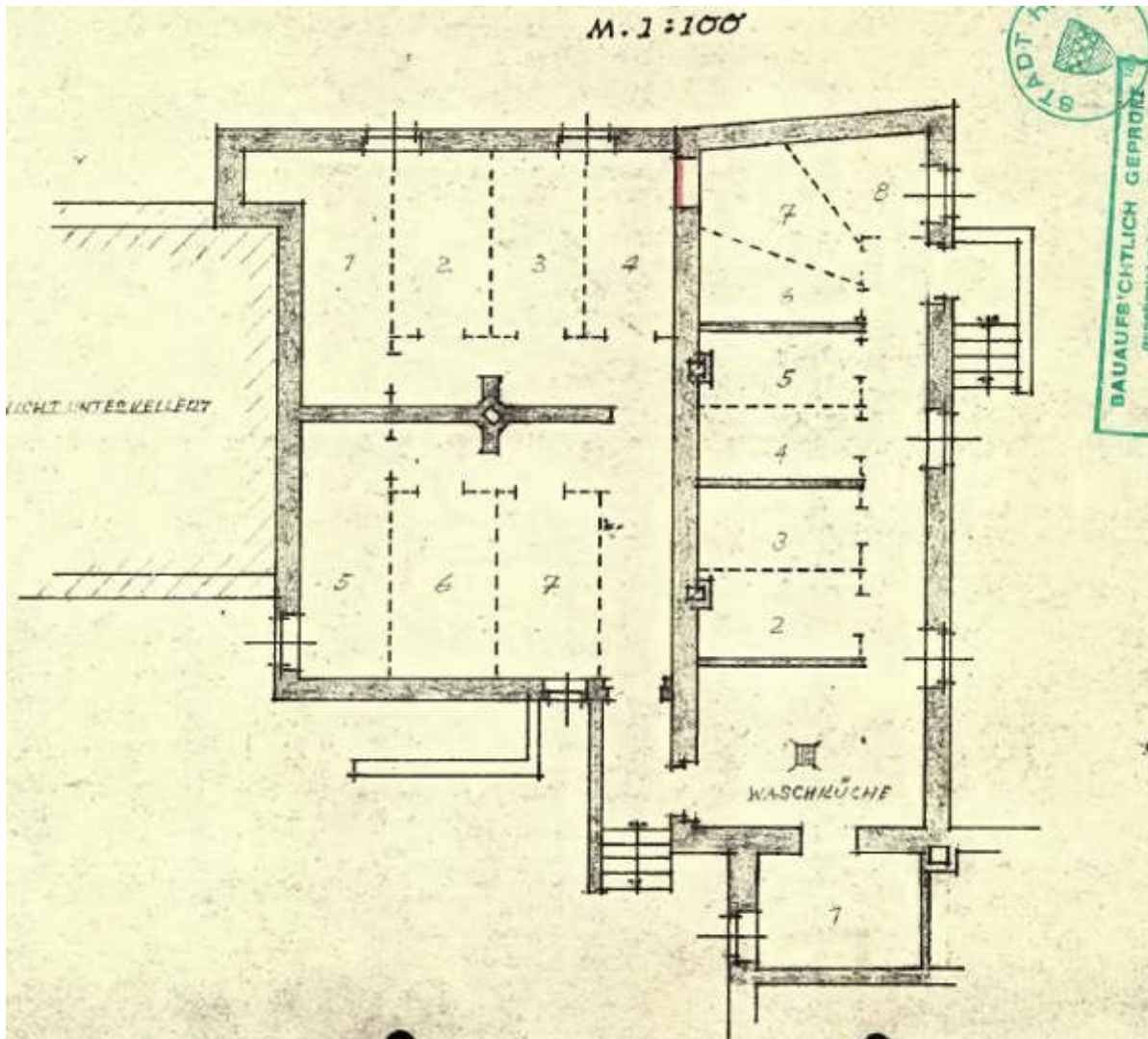


Bild 20: Kellergeschoss Hofgebäude (Teilbereich 2, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 14)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 21 von 25

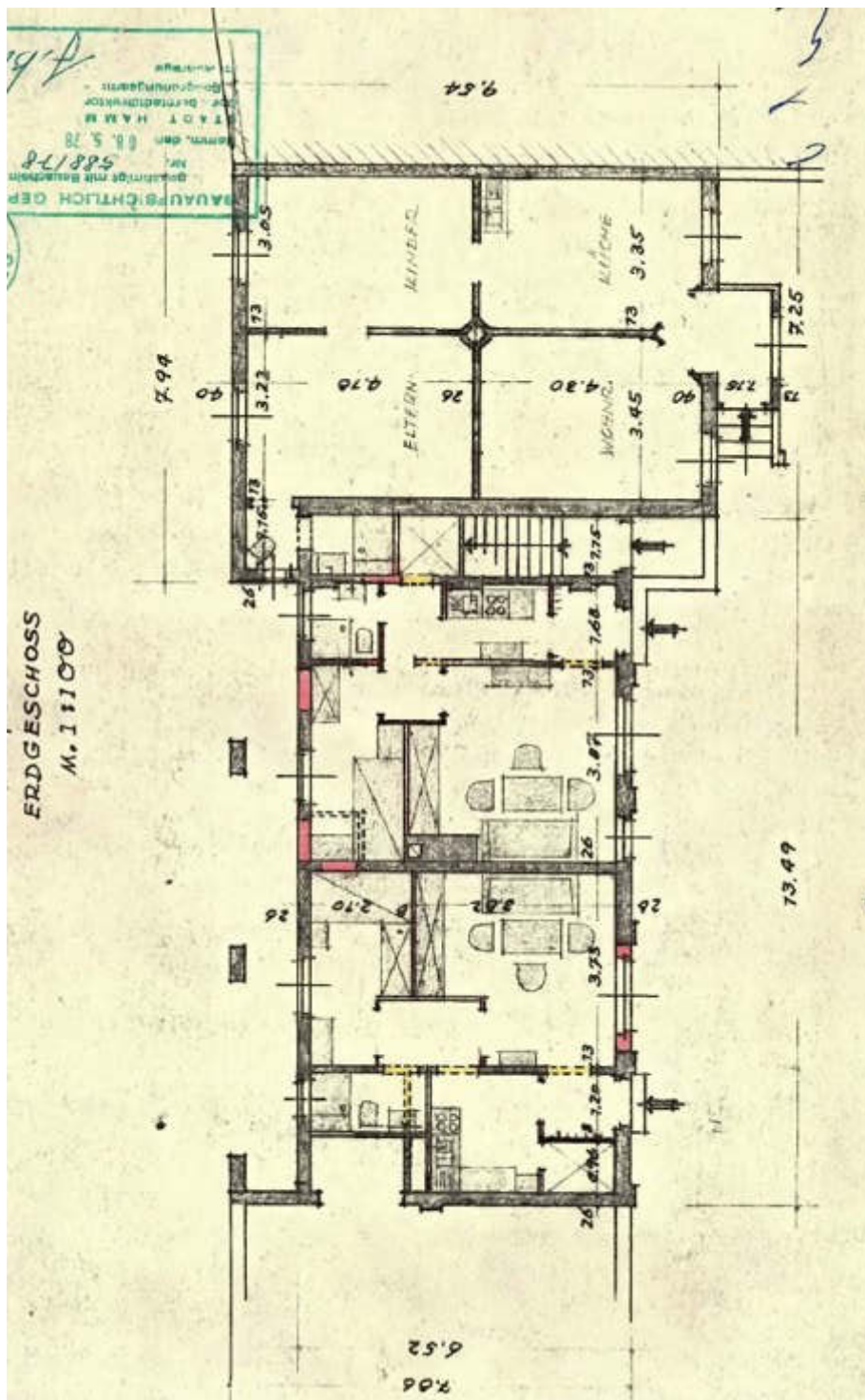


Bild 21: Erdgeschoss Hofgebäude (Teilbereich 2, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 14)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 22 von 25

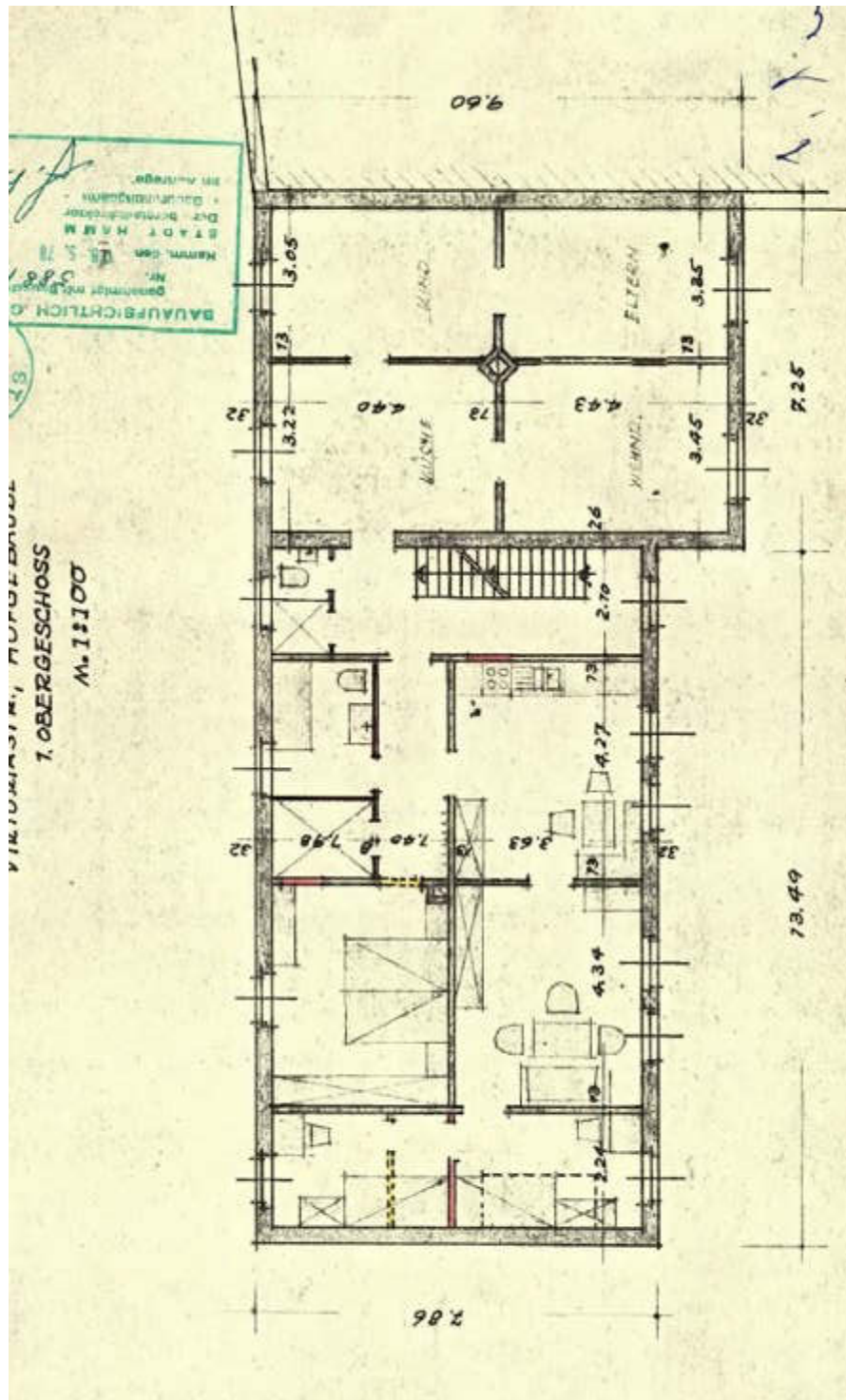


Bild 22: 1. Obergeschoss Hofgebäude (Teilbereich 2, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 14)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 23 von 25

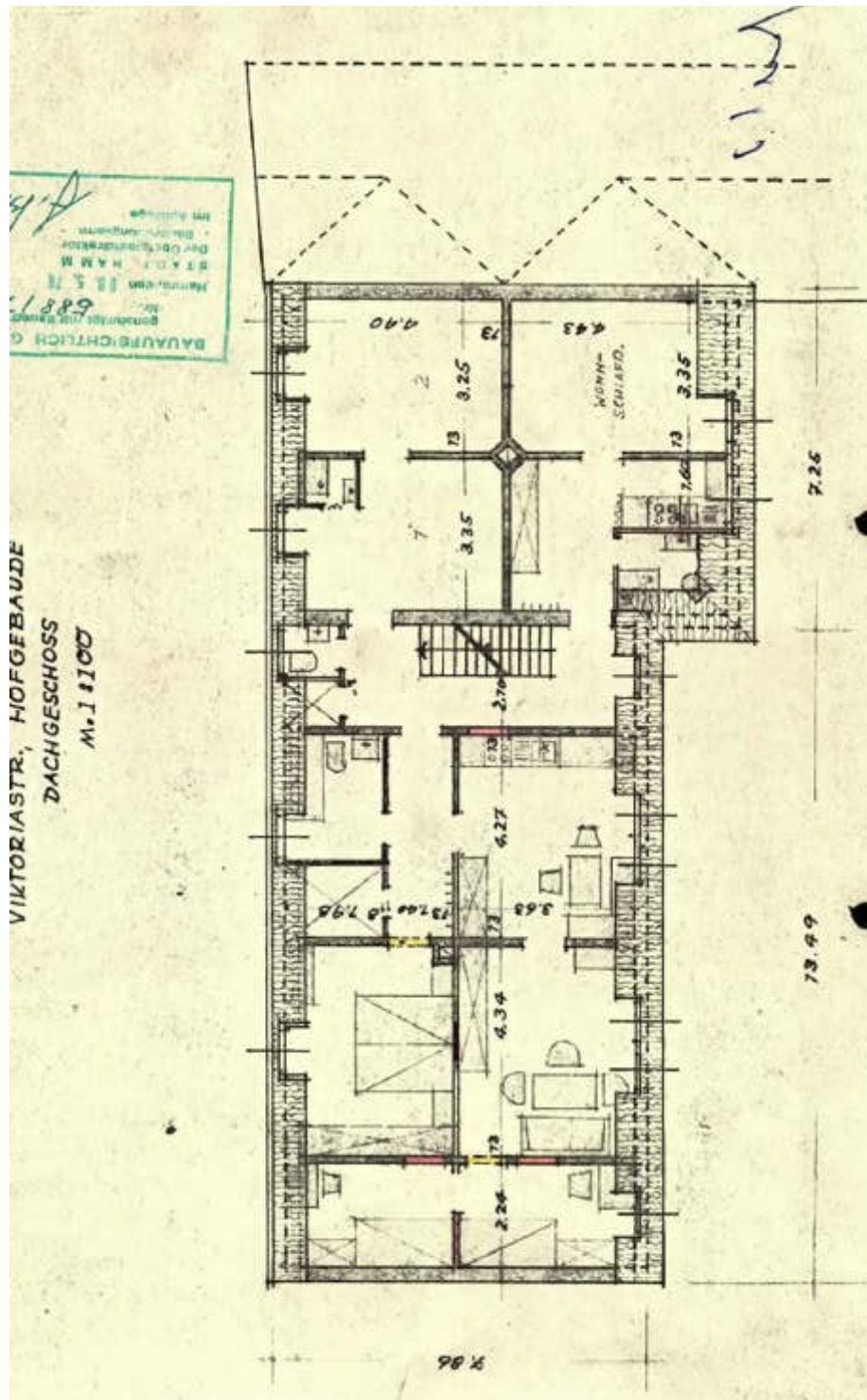


Bild 23: Dachgeschoss Hofgebäude (Teilbereich 2, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 14)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 24 von 25

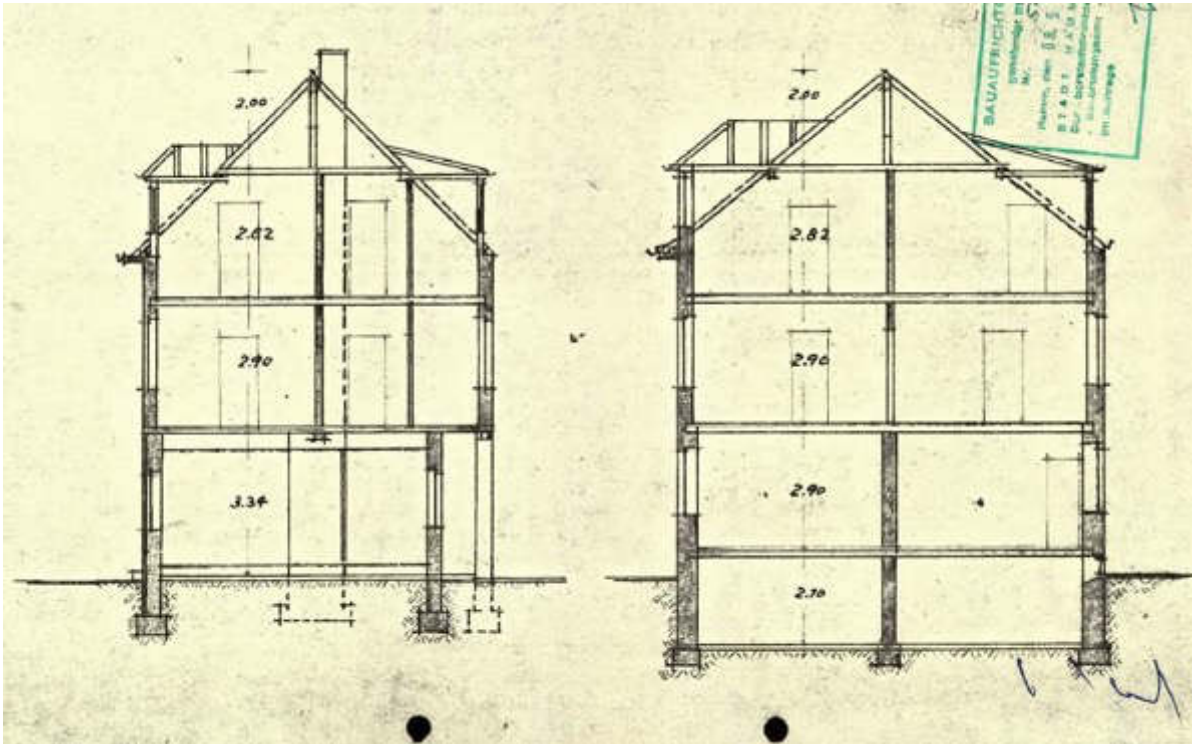


Bild 24: Schnitt Hofgebäude (Teilbereich 2, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 14)

Anlage 3: ungeprüfte Bauzeichnungen, nicht maßstabsgetreu, im Detail mit Abweichungen

Seite 25 von 25

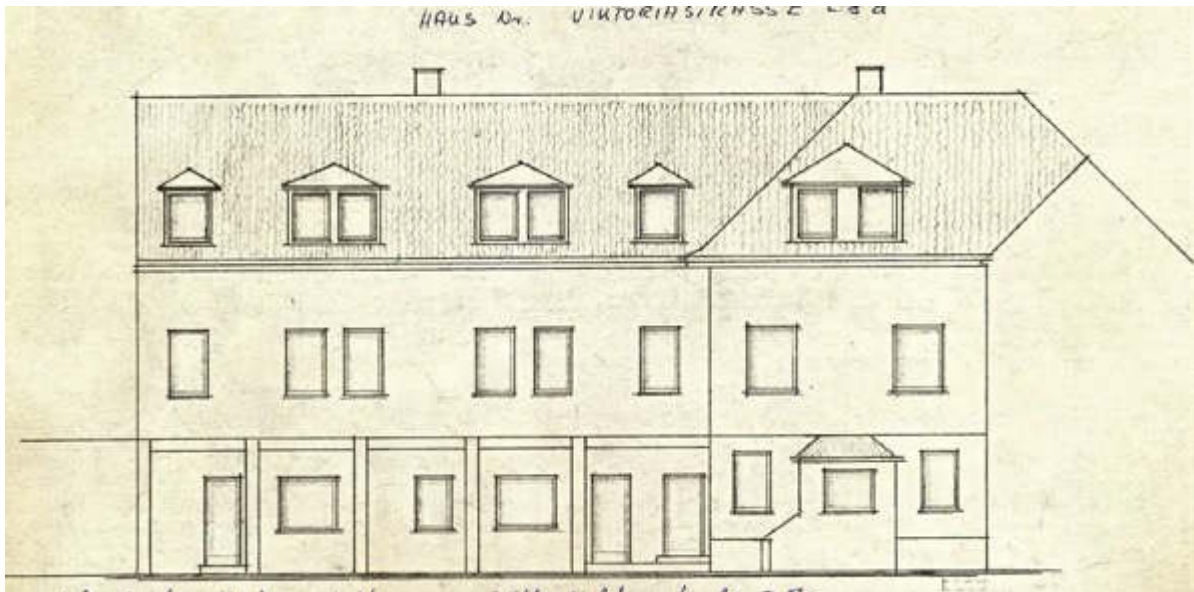


Bild 25: Ansicht Hofgebäude (Teilbereich 2, zugänglich über den Hof hinter dem Haus Nr. 14)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 27



Bild 1: Ansicht von der Straße aus, Haus Nr. 14 (links) und Haus Nr. 12 (rechts)



Bild 2: Ansicht von der Straße aus, Haus Nr. 14

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 27



Bild 3: Ansicht von der Straße aus, Haus Nr. 12



Bild 4: Ansicht von der Straße aus, Hofgebäude

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 27



Bild 5: Ansicht Hofgebäude (Teilbereich hinter dem Haus Nr. 12)



Bild 6: Ansicht Hofgebäude von der Seite/hinten

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 27



Bild 7: Ansicht von der Straße aus, Haus Nr. 14



Bild 8: Ansicht Haus Nr. 14 und Hofgebäude

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 27



Bild 9: Eingang zu den Wohnungen im Haus Nr. 14



Bild 10: Eingänge Hofgebäude

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 6 von 27



Bild 11: Eingänge Hofgebäude



Bild 12: Gartenfläche

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 7 von 27



Bild 13: Ansicht Haus Nr. 12 von der Seite



Bild 14: Zugang zum Hof neben dem Haus Nr. 12

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 8 von 27



Bild 15: Hof hinter dem Haus Nr. 12



Bild 16: Eingang Haus Nr. 12

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 9 von 27



Bild 17: Schadensbild an der Fassade Haus Nr. 12